

RAIFFEISEN

Ottobre 2026

Guida alla previdenza

**La proprietà abitativa tra
patrimonio e previdenza**

Come pianificare al meglio il pensionamento

Una bussola per la vostra previdenza



Tashi Gumbatshang

Responsabile Centro di competenza
Consulenza patrimoniale e previdenziale,
Raiffeisen Svizzera

Contenuto

3 Tema in focus

La proprietà abitativa tra patrimonio e previdenza: Come pianificare al meglio il pensionamento

6 Cosa significa esattamente...

...sostenibilità in età avanzata?

12 Tre domande...

...a Désirée Jäger

13 Consigli & suggerimenti

Pianificare correttamente abitazione di proprietà, previdenza e patrimonio

Care lettrici, cari lettori,

a partire dai 50 anni molti iniziano a dedicarsi maggiormente alla previdenza per la vecchiaia. Chi possiede una proprietà abitativa, spesso sente di disporre già di una buona copertura. Di frequente rappresenta il valore patrimoniale principale e trasmette un senso di sicurezza finanziaria, tanto più se gran parte della casa è pagata. Per molti disporre di un'abitazione senza avere debiti significa guardare al futuro senza preoccupazioni.

Ma non è così semplice. Una casa o un appartamento a uso proprio vincola capitale, genera costi e non frutta proventi correnti. Così, ogni franco investito nell'abitazione di proprietà o destinato all'ammortamento manca altrove, ad esempio per la costituzione di riserve, per le spese correnti o per investimenti che generano rendimento.

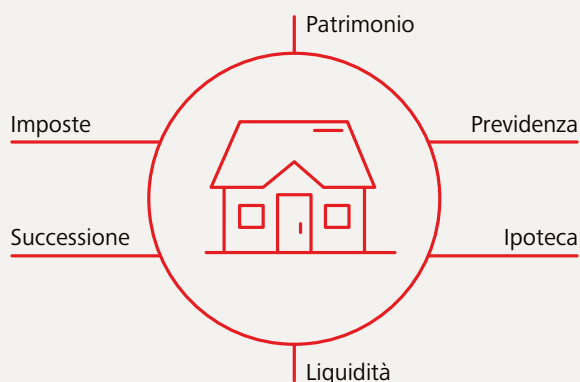
Le conseguenze si evidenziano al più tardi con il pensionamento: le entrate diminuiscono, la sostenibilità dell'ipoteca viene

rivalutata e la liquidità acquisisce più rilevanza. Puntare con decisione all'ammortamento dà una certa sicurezza, ma limita il margine di manovra. Vale quindi una regola semplice: il fattore decisivo non è un'ipoteca bassa, bensì una struttura patrimoniale equilibrata, che tenga conto dei costi correnti, del fabbisogno di liquidità e del potenziale di rendimento.

In questo numero della Guida alla previdenza Raiffeisen vi illustriamo come tutti questi fattori interagiscono tra loro e perché la proprietà abitativa non va mai considerata a sé. Ogni decisione per l'abitazione di proprietà, infatti, interessa anche patrimonio, previdenza, ipoteca, liquidità, successione e imposte. È possibile conciliare in modo duraturo sicurezza, flessibilità e margine di manovra finanziario solo con una pianificazione finanziaria globale ► **Grafico 1**.

Vi auguriamo una lettura ricca di spunti interessanti.

1 Tutto è correlato all'abitazione di proprietà



Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera

La proprietà abitativa tra patrimonio e previdenza: come pianificare al meglio il pensionamento

Oltre all'avere della cassa pensioni, per molte persone in Svizzera l'abitazione di proprietà rappresenta il principale valore patrimoniale. Per le proprietarie e i proprietari di abitazioni prossimi al pensionamento, diventa un elemento importante della previdenza per la vecchiaia.

Chi possiede una proprietà abitativa non ha in automatico una sicurezza finanziaria, bensì soprattutto una cosa: un capitale vincolato. In particolare, in vista del pensionamento, è l'interazione tra patrimonio, previdenza, ipoteca, liquidità, successione e imposte a determinare l'effettivo margine d'azione.

La presente Guida alla previdenza illustra come inquadrare l'abitazione di proprietà a uso proprio nel contesto di questioni patrimoniali e previdenziali. Inoltre, sulla base di esempi pratici, viene spiegato che cosa significa sostenibilità in età avanzata e quali effetti avrà l'abolizione del valore locativo dal 1° gennaio 2029 sulla pianificazione a lungo termine.

1. Proprietà abitativa come previdenza per la vecchiaia: è una buona idea?

Passati i 50 anni, in molti considerano le proprie quattro mura un fondamento solido per la pensione. Di conseguenza l'abitazione di proprietà assume un ruolo centrale nella pianificazione previdenziale, per lo più con il chiaro obiettivo di estinguere l'ipoteca entro il pensionamento in larga misura o del tutto. Trascorrere la fase successiva della vita senza il peso dei debiti: questo è l'obiettivo.

E, in effetti, un'ipoteca più bassa riduce i costi correnti e i vincoli finanziari, in linea con il reddito ridotto in seguito al pensionamento. Ma questo calcolo lascia il tempo che trova. I diversi ammortamenti, infatti, modificano la struttura patrimoniale, con conseguenze che vanno ben oltre l'ipoteca.

Nella pratica, l'ammortamento è frequentemente finanziato con averi previdenziali, spesso tramite un prelievo di capitale dalla cassa pensioni. Il patrimonio previdenziale confluisce così direttamente nell'abitazione di proprietà. E ciò comporta delle conseguenze: questo passo non influisce solo sul finanziamento dell'immobile, ma sull'intera struttura patrimoniale.

Ammortizzare fortemente l'ipoteca: ecco le conseguenze

- Una parte consistente del patrimonio è vincolata all'abitazione di proprietà e non più liberamente disponibile.
- In funzione della fonte di finanziamento dell'ammortamento, diminuisce il capitale previdenziale o il patrimonio liberamente disponibile.
- Se si utilizzano fondi previdenziali o patrimonio investito, le prestazioni in forma di rendita o i proventi da investimenti possono risultare inferiori.
- Si riduce il margine di manovra finanziario per spese impreviste, investimenti o altri obiettivi.



Il ► **Grafico 2** mostra come il trasferimento di patrimonio previdenziale nell'abitazione di proprietà influisca sulla struttura patrimoniale.

Esempio: una coppia di coniugi possiede un'abitazione di proprietà del valore venale di 1.5 milioni di franchi. L'ipoteca ammonta a 1 milione di franchi, pari a un anticipo di due terzi. Per l'ammortamento la coppia preleva 750'000 franchi dalla cassa pensioni riducendo così l'ipoteca a 250'000 franchi, mentre l'avere della cassa pensioni si dimezza.

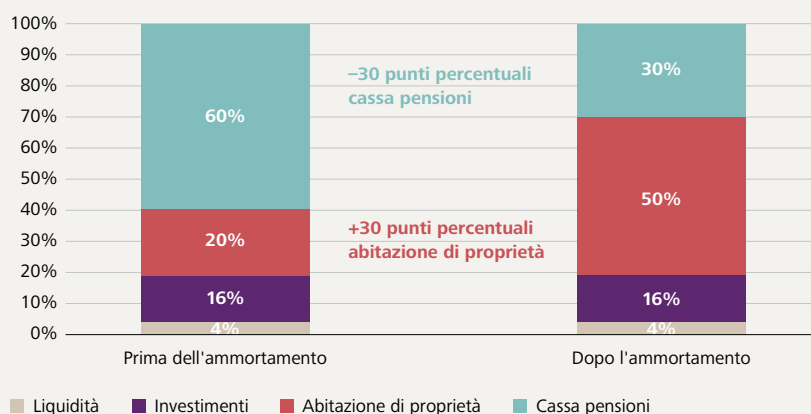
Le conseguenze: i costi abitativi calcolatori scendono da 65'000 a 27'500 franchi all'anno. Ma, allo stesso tempo, il prelievo di capitale dalla cassa pensioni comporta una riduzione del reddito pensionistico dopo il pensionamento da 120'000 a 84'500 franchi.

L'illustrazione rende evidente che l'ammortamento non modifica il patrimonio complessivo, ma solo la sua composizione. Tramite il prelievo di averi della cassa pensioni e l'ammortamento dell'ipoteca, il patrimonio si sposta dalla cassa pensioni all'abitazione di proprietà. I debiti si riducono e i costi abitativi correnti si abbassano.

Allo stesso tempo nella cassa pensioni è disponibile meno avere di previdenza. Ciò comporta minori prestazioni in età avanzata, dal momento che una parte del capitale che sarebbe stata disponibile più avanti come rendita o capitale è vincolata all'abitazione di proprietà.

Se l'ammortamento viene finanziato con patrimonio libero o fondi del pilastro 3a, il patrimonio della cassa pensioni e le prestazioni in forma di rendita rimangono invariati. Tuttavia, il patrimonio disponibile o il capitale previdenziale del pilastro 3a si riducono, il che può limitare il margine di manovra finanziario.

2 L'ammortamento con patrimonio della cassa pensioni trasferisce patrimonio previdenziale all'abitazione di proprietà



Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera

In sintesi: la struttura patrimoniale cambia a ogni ammortamento. Si pone quindi la domanda su quale ruolo svolga effettivamente l'abitazione di proprietà nella previdenza per la vecchiaia.

Proprietà abitativa e previdenza classica a confronto

- **Poca flessibilità:** la vendita o la cessione dell'immobile all'interno della famiglia è onerosa e spesso non risulta possibile a breve termine.
- **Nessun ricavo:** l'abitazione di proprietà non genera reddito.
- **Costi:** manutenzione, rinnovi e ammodernamenti possono richiedere risorse considerevoli.
- **Rischio di concentrazione:** una quota molto elevata del patrimonio investita nell'abitazione di proprietà aumenta la dipendenza dall'andamento di un singolo valore patrimoniale.
- **Andamento del valore:** dipende dall'ubicazione e dalle condizioni dell'immobile, nonché dallo sviluppo del mercato.

E che ruolo svolge l'ipoteca? È al tempo stesso un mezzo di finanziamento e uno strumento per configurare la struttura patrimoniale. Anziché vincolare il patrimonio nell'abitazione di proprietà, si preserva margine finanziario per le riserve, gli investimenti orientati ai proventi e le spese impreviste. Al contempo, il patrimonio previdenziale resta disponibile per il finanziamento della pensione, in forma di rendita o di capitale disponibile.

Destinando patrimonio all'ammortamento dell'ipoteca si rinuncia a possibili proventi da azioni, obbligazioni o altri investimenti. La convenienza dell'ammortamento non dipende quindi solo dall'ammontare dell'ipoteca e dai requisiti di sostenibilità: sono decisivi, infatti, anche i costi stessi dell'ipoteca e le aspettative di rendimento di altre opzioni d'investimento. Quanto più bassi sono gli interessi ipotecari rispetto ai rendimenti previsti di altri investimenti, tanto meno vantaggioso può rivelarsi l'ammortamento dal punto di vista finanziario.

Un'ulteriore differenza risiede nella percezione: mentre i titoli sono valutati su base costante e le oscillazioni del mercato sono immediatamente visibili, le variazioni di valore nell'abitazione di proprietà spesso passano inosservate, sebbene anch'esse si verifichino. I rischi legati alla proprietà abitativa vengono pertanto percepiti con meno consapevolezza rispetto a quelli legati agli investimenti.

Conclusione: la proprietà abitativa influisce su finanziamento, previdenza e patrimonio. Ma non solo: con la pianificazione della pensione spesso si pongono anche questioni relative alla cessione dell'abitazione di proprietà e alla conseguente pianificazione della successione.

Cedere la proprietà abitativa: la pianificazione della pensione come fattore determinante

L'abitazione di proprietà è molto più che una forma privata di previdenza per la vecchiaia. È soprattutto una questione di famiglia. Il sondaggio rappresentativo condotto da Raiffeisen «Cedere l'abitazione di proprietà: tra armonia e sfida» mostra che per molti proprietari e proprietarie la priorità è mantenere l'immobile in famiglia. Colpisce il fatto che quasi due terzi dei cedenti siano stati spinti a confrontarsi con questo tema al momento della pianificazione della pensione.



2. Quale importo d'ipoteca è opportuno e sostenibile in età avanzata?

Con il pensionamento le entrate diminuiscono. La sostenibilità dell'ipoteca diventa di conseguenza una delle questioni centrali della pianificazione previdenziale.

Quali fattori determinano l'importo giusto dell'ipoteca?

L'importo ottimale dell'ipoteca non può essere stabilito in modo forfettario. I seguenti fattori determinano insieme se l'abitazione di proprietà sia finanziabile a lungo termine e quale margine finanziario rimarrà in età avanzata:

- **Reddito:** sono decisivi l'ammontare e la stabilità del reddito prima e dopo il pensionamento. Se il reddito diminuisce, la sostenibilità assume maggiore importanza. Dopo il pensionamento va considerato un valore indicativo del 38 per cento circa: è questa la percentuale consentita di costi abitativi calcolatori rispetto al reddito disponibile.
- **Patrimonio:** non conta solo l'ammontare del patrimonio disponibile, ma anche la sua composizione. È importante stabilire quali valori patrimoniali sono adatti agli ammortamenti senza limitare in modo sproporzionato reddito, flessibilità finanziaria o utilizzo futuro del patrimonio.
- **Rischio legato alla manutenzione:** manutenzione, ristrutturazioni e modernizzazioni possono risultare costose, aspetto di cui la pianificazione del finanziamento deve tenere debito conto.

- **Esigenza di sicurezza:** anche le priorità personali rivestono un ruolo importante. Quanto sono importanti la sicurezza finanziaria, la flessibilità e la possibilità di contenere al massimo l'indebitamento?

L'importo adeguato per l'ipoteca è determinato dall'interazione di questi fattori. È fondamentale scegliere una forma di finanziamento che non sia adatta solo oggi, ma che resti sostenibile anche in caso di mutate condizioni di vita.

Che cosa significa esattamente ...

... sostenibilità in età avanzata?

I costi correnti dell'abitazione di proprietà devono rimanere finanziabili a lungo termine anche in seguito al pensionamento. Se ciò sia possibile viene attestato mediante il calcolo della sostenibilità in età avanzata, in cui vengono confrontati i costi abitativi indicativi con il reddito disponibile. Il dato è calcolato applicando un tasso d'interesse ipotecario indicativo del 5 per cento e considerando spese di manutenzione e accessorie pari a circa l'1 per cento del valore immobiliare.

Come valore indicativo vale quanto segue: prima del pensionamento i costi abitativi non dovrebbero superare un terzo del reddito. Dopo il pensionamento è possibile un incremento fino al 38 per cento, poiché sulla rendita non sono più previste deduzioni sociali. Dal momento che il reddito durante il pensionamento generalmente diminuisce, un finanziamento oggi sostenibile può trasformarsi in una sfida in futuro. Per questo è utile verificare per tempo il finanziamento.

Trovate maggiori informazioni sulla sostenibilità in età avanzata alla pagina [raiffeisen.ch/sostenibilita-in-eta-avanzata](https://www.raiffeisen.ch/sostenibilita-in-eta-avanzata).



Melanie Näf

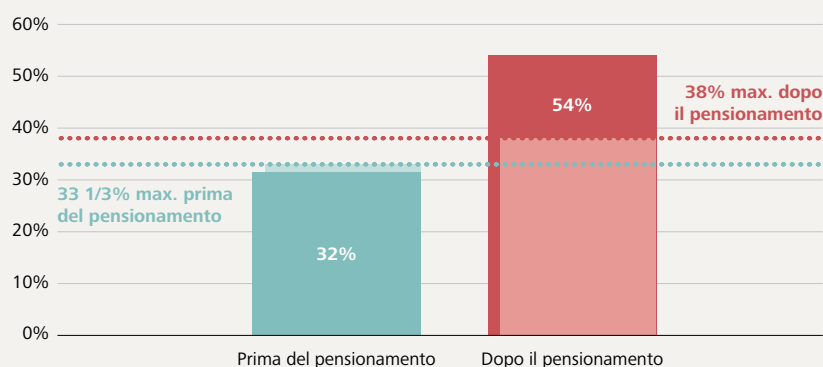
Responsabile Centro specialistico
Pianificazione finanziaria
Raiffeisen Svizzera

Che cosa accade alla sostenibilità dopo il pensionamento?

Il ► **Grafico 3** mostra come il reddito inferiore dopo il pensionamento possa influire sulla sostenibilità.

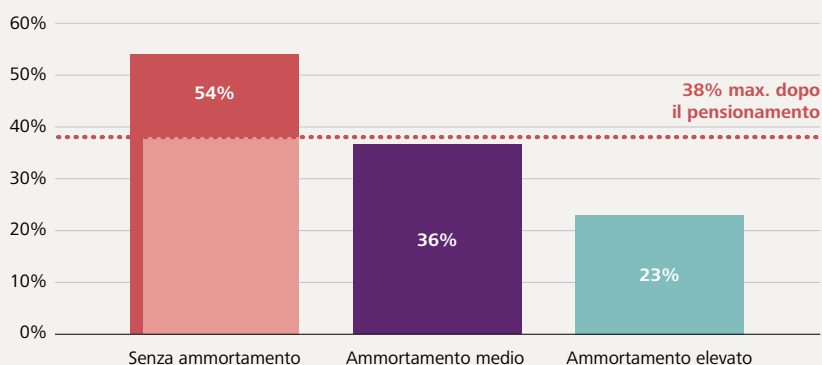
Il grafico si basa su un'abitazione di proprietà con un valore venale di 1.5 milioni di franchi e un anticipo di due terzi (ipoteca di 1 milione di franchi). I costi abitativi calcolatori ammontano a 65'000 franchi all'anno. Prima del pensionamento, con un reddito di 200'000 franchi, l'onere ipotecario rientra ancora nel range del valore indicativo di circa un terzo del reddito. Se dopo il pensionamento il reddito scende a 120'000 franchi, l'onere sale al 54 per cento circa. Un finanziamento oggi sostenibile può trasformarsi in un rischio durante il pensionamento.

3 Il pensionamento può compromettere la sostenibilità



Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera

4 L'ammortamento migliora la sostenibilità in età avanzata



Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera

Quanto ammortamento è davvero necessario?

È fondamentale chiedersi quanto ammortamento serva affinché il finanziamento durante il pensionamento resti sostenibile a un valore indicativo del 38 per cento circa. Altrettanto importante è valutare gli effetti dell'ammortamento dell'ipoteca sul margine d'azione finanziario.

Come i diversi gradi di ammortamento influiscano sulla sostenibilità dopo il pensionamento è descritto nel ► **Grafico 4**. Viene considerato esclusivamente l'effetto della riduzione dell'ipoteca e dei conseguenti minori costi abitativi.

Già un ammortamento medio con anticipo del 37 per cento (riduzione dell'ipoteca di 445'000 franchi ora a 555'000 franchi) può essere sufficiente per ripristinare la sostenibilità in seguito al pensionamento. Un

ammortamento più elevato con anticipo del 17 per cento (ipoteca ora a 250'000 franchi) migliora ulteriormente la sostenibilità, ma vincola più patrimonio nell'abitazione di proprietà. La portata definitiva degli effetti di un ammortamento dipende anche dal fatto se a tale scopo venga impiegato patrimonio libero o averi della cassa pensioni. Se si utilizzano averi della cassa pensioni, di regola il reddito pensionistico futuro risulterà inferiore.

Un ammortamento dell'ipoteca può migliorare notevolmente la sostenibilità, con conseguenze di vario tipo:

- **Senza ammortamento** spesso il finanziamento in età avanzata non è più sostenibile, poiché ora, con un reddito più basso, l'onere risulta decisamente maggiore.
- Con un **ammortamento medio** è possibile ritornare a una condizione di sostenibilità. Allo stesso tempo rimane a disposizione più patrimonio per la previdenza, gli investimenti e altri obiettivi finanziari.
- Con un **ammortamento elevato** la sostenibilità migliora notevolmente, ma diminuisce al contempo la flessibilità finanziaria, poiché una parte consistente del patrimonio viene vincolata all'abitazione di proprietà.

Il pensionamento non è l'unico cambiamento che può avere ripercussioni sulla sostenibilità. Altrettanto importante è la solidità del finanziamento in caso di eventi imprevisti.

Perché viene spesso scelto un ammortamento a due terzi del valore immobiliare?

Molti proprietari e proprietarie di abitazioni integrano il finanziamento con fondi costituiti in pegno dal pilastro 3a o dalla cassa pensioni. In base al sondaggio Raiffeisen «Abitazione di proprietà: sogno o trappola previdenziale?» il 7 per cento delle persone intervistate ha costituito in pegno averi della cassa pensioni e il 16 per cento averi dal pilastro 3a. In linea di principio l'ipoteca andrebbe ridotta a un massimo di due terzi del valore venale entro il pensionamento. In questo modo il finanziamento rimane sostenibile nel lungo termine anche a fronte di un reddito più contenuto durante il pensionamento. Negli ultimi anni, tuttavia, questo traguardo veniva raggiunto spesso anche senza ricorrere a un ulteriore ammortamento dell'ipoteca. L'aumento dei prezzi immobiliari ha ridotto in automatico l'anticipo di molti immobili, sebbene l'ipoteca sia rimasta invariata. Così, in alcuni casi non è stato necessario utilizzare averi previdenziali costituiti in pegno, che hanno potuto essere di nuovo resi disponibili dalla Banca.

L'aumento dei prezzi degli immobili può influire positivamente sull'anticipo. Tuttavia, la pianificazione finanziaria a lungo termine non deve basarsi esclusivamente su questo fattore. Risulta decisivo un finanziamento che rimanga sostenibile anche in caso di mutate condizioni di mercato.



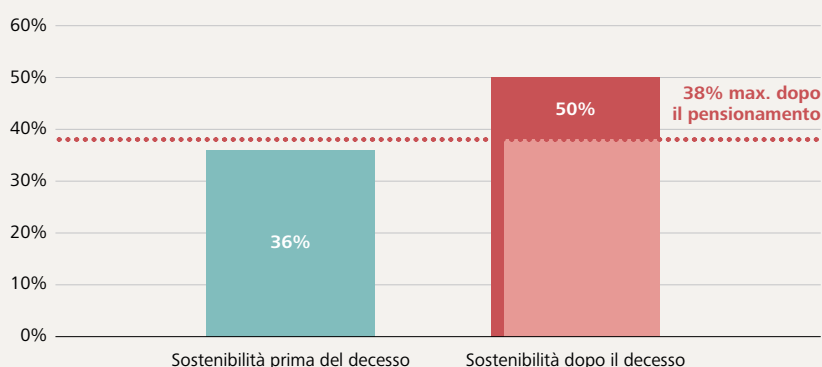
Che cosa succede in caso di decesso?

Il ► **Grafico 5** mostra quanto la perdita di una fonte di reddito possa influire sulla sostenibilità di un finanziamento precedentemente solido.

Nell'esempio, la sostenibilità in seguito al pensionamento è al 36 per cento, inferiore al valore indicativo. Se invece viene a mancare uno dei due redditi, quello disponibile diminuisce, nonostante le prestazioni a favore dei superstiti, da 120'000 a 85'000 franchi.¹ L'onere sale a quasi il 50 per cento e si attesta ben al di sopra del limite di sostenibilità. In questo modo, un finanziamento sostenibile può facilmente trasformarsi in un finanziamento critico.

L'esempio mostra che anche un finanziamento sostenibile dopo il pensionamento deve tenere conto di possibili cambiamenti della situazione di vita. Ciò non significa che già al momento del pensionamento vada scelto un ammortamento così elevato da rendere il finanziamento sostenibile anche in caso di emergenza. Piuttosto, è più importante essere preparati a situazioni di questo tipo.

5 La perdita di una fonte di reddito compromette la sostenibilità in età avanzata



Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera

Quali possibilità di intervento sono disponibili?

- **Costituire riserve finanziarie:** il patrimonio non investito nell'abitazione di proprietà crea margine d'azione. Può essere utilizzato per ridurre l'ipoteca all'occorrenza o per colmare lacune di reddito.
- **Verificare le soluzioni previdenziali o assicurative:** le prestazioni per superstiti e le assicurazioni in caso di decesso possono aiutare ad attenuare le conseguenze finanziarie di una perdita di reddito.
- **Verificare per tempo le soluzioni abitative e di proprietà:** varianti quali vendita, cessione all'interno della famiglia e modelli con diritto di abitazione o usufrutto possono offrire ulteriore margine d'azione finanziario.
- **Verificare regolarmente la pianificazione finanziaria:** le variazioni di reddito, di patrimonio o della situazione familiare possono influire notevolmente sulla sostenibilità e devono essere tenute in considerazione per tempo.

Conclusione: l'ammortamento non è fine a se stesso. È decisivo l'equilibrio tra sicurezza in termini di sostenibilità e flessibilità in ambito di previdenza. L'ipoteca deve rimanere sostenibile durante il pensionamento e, allo stesso tempo, offrire margine di manovra anche laddove la situazione di vita dovesse cambiare, ad esempio qualora venga meno un reddito.

¹ Ipotesi: il calcolo tiene conto delle prestazioni nell'esempio derivanti dall'AVS e dalla cassa pensioni dopo il decesso della o del partner con il capitale di previdenza più elevato. Ne risulta un reddito disponibile di circa 85'000 franchi all'anno.

3. Il valore locativo viene abolito: porre ora le basi per il futuro

Nel 2025 la popolazione svizzera ha votato a favore dell'abolizione del valore locativo. Dal 1° gennaio 2029 cambiano quindi le condizioni quadro in ambito fiscale relative agli immobili a uso proprio ► **Grafico 6**.

Per i proprietari e le proprietarie di abitazione non si pone quindi solo la questione del finanziamento odierno, bensì anche di come sfruttare opportunamente la fase di transizione da oggi sino all'abolizione del valore locativo.

Le nuove condizioni quadro evidenziano chiaramente che, in futuro, considerazioni di natura fiscale avranno un ruolo subordinato per la determinazione dell'importo ottimale dell'ipoteca. Diventa più importante l'interazione tra proprietà abitativa, previdenza e patrimonio. La fase di transizione offre attualmente l'opportunità di verificare le strategie di finanziamento e previdenziali correnti.

6 Che cosa cambia con l'abolizione del valore locativo?

Oggi	Dopo l'abolizione (dal 1° gennaio 2029)
Il valore locativo viene dichiarato al fisco come reddito.	Viene quindi meno la tassazione del valore locativo.
Gli interessi debitori possono essere fatti valere dal punto di vista fiscale.	Gli interessi debitori non sono più deducibili o solo con limitazioni (<u>metodo proporzionale restrittivo e deduzione per primo acquisto</u>).
Un indebitamento maggiore può essere fiscalmente vantaggioso.	I vantaggi fiscali di un elevato indebitamento diminuiscono.
Considerazioni di natura fiscale influenzano ulteriormente l'ammontare dell'ipoteca.	Struttura patrimoniale, sostenibilità e flessibilità sono in primo piano.
I costi di manutenzione (volti a mantenere il valore) e gli investimenti in misure di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente possono essere fatti valere dal punto di vista fiscale.	I costi di manutenzione non sono più deducibili. Gli investimenti in misure di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente non sono più deducibili a livello federale, ma possono ancora esserlo a livello cantonale, in base alla regolamentazione.

La panoramica non è esaustiva, maggiori informazioni sono disponibili alla pagina raiffeisen.ch/valore-locativo
Fonte: Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale Raiffeisen Svizzera



Sfruttare la fase transitoria fino al 2029: cinque consigli per proprietari di abitazioni

1. Garantire la liquidità: chi desidera sfruttare il tempo restante fino alla fine del 2028 per ristrutturazioni e modernizzazioni necessita di sufficienti riserve finanziarie. Al contempo, le riserve di liquidità creano margine di manovra per la cessione della proprietà di abitazione all'interno della famiglia, per altre importanti decisioni patrimoniali e per donazioni in vita.

2. Pianificare ristrutturazioni, modernizzazioni e fondi di rinnovamento: chi ha in programma misure di manutenzione o di modernizzazione volte al mantenimento del valore, può dedurle fiscalmente fino alla fine del 2028. In seguito al cambio di sistema, molte di queste possibilità di deduzione verranno meno. Dal 2029 le misure di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente non saranno più deducibili a livello federale né a livello cantonale in determinati cantoni. Pertanto, soprattutto per progetti di ampia portata, una pianificazione tempestiva dell'esecuzione e del finanziamento conviene. Per le proprietà per piani occorre inoltre verificare tempestivamente l'ammontare del fondo di rinnovamento attuale e i versamenti pianificati.

3. Sfruttare le possibilità previdenziali: i versamenti o i versamenti supplementari retroattivi nel pilastro 3a e i riscatti volontari nella cassa pensioni, a seconda della situazione, possono risultare più interessanti di un ulteriore ammortamento

dell'ipoteca. Chi ha in programma ristrutturazioni fiscalmente deducibili entro la fine del 2028 deve valutare con attenzione il momento in cui effettuare tali versamenti. A seconda della situazione personale, può essere opportuno pianificare la costituzione della previdenza a livello temporale in modo che le deduzioni fiscali derivanti da ristrutturazioni e i versamenti previdenziali non vengano effettuati nello stesso anno.

Importante: dopo il primo prelievo della rendita di vecchiaia dal pilastro 3a non sono più possibili pagamenti supplementari retroattivi. In caso di riscatti nella cassa pensioni, va inoltre tenuto presente il periodo di blocco di tre anni per i prelievi di capitale.

4. Verificare l'ipoteca: con l'abolizione del valore locativo, nella scelta dell'importo dell'ipoteca le considerazioni di carattere fiscale perderanno rilevanza. Verificate se il finanziamento attuale sarà in linea con la vostra sostenibilità, struttura patrimoniale e capacità di rischio anche con le nuove condizioni quadro.

5. Coordinare previdenza, ipoteca e patrimonio: le decisioni in materia di finanziamento, previdenza e investimenti non vanno considerate a compartimenti stagni. La fase di transizione offre l'opportunità di armonizzare a lungo termine proprietà abitativa, previdenza e struttura patrimoniale.

L'abolizione del valore locativo è tuttavia più di una semplice variazione in ambito fiscale. Offre l'occasione di esaminare a tutto tondo la propria situazione abitativa, previdenziale e patrimoniale. Chi sfrutta la fase di transizione può porre tempestivamente le basi per un finanziamento sostenibile, flessibile e sicuro in un'ottica futura durante il pensionamento.

Conoscete le conseguenze sulle vostre imposte?

Gli effetti della riforma dipendono dal reddito, dal patrimonio, dal luogo di residenza e dal finanziamento. Nella nostra pagina dedicata trovate le informazioni più importanti sull'abolizione del valore locativo, nonché il calcolatore Raiffeisen del risparmio fiscale in caso di abitazione di proprietà, con cui è possibile eseguire una prima valutazione personale. Informatevi e calcolate la vostra situazione specifica.

→ raiffeisen.ch/valore-locativo

→ [Calcolatore del risparmio fiscale abitazione di proprietà](#)

Tre domande a Désirée Jäger

Perché è decisivo considerare insieme abitazione, previdenza e liquidità?

Proprietà abitativa, previdenza e liquidità sono strettamente interconnesse. Vincendo un'ingente quota di patrimonio all'abitazione di proprietà, si dispone spesso di meno fondi liberi per la vecchiaia o spese inattese. Va quindi considerato l'immobile insieme alla situazione patrimoniale complessiva per mantenere la proprietà abitativa sostenibile nel lungo periodo e preservare margine d'azione finanziario.

Quali errori di valutazione riscontra spesso nella pianificazione finanziaria per la proprietà abitativa?

Spesso è considerata una forma sicura di previdenza per la vecchiaia, senza tenere debito conto dei costi e dei rischi connessi. Molti sottovalutano la manutenzione cor-

rente e investimenti più consistenti, ad es. la sostituzione del riscaldamento. La sostenibilità è poi spesso stimata con eccessivo ottimismo. Di frequente, la pianificazione si basa sul reddito attuale e sui tassi d'interesse correnti. Si presta poca attenzione a variazioni come pensionamento, aumento dei tassi o requisiti della Banca. Inoltre, in età pensionabile manca spesso sufficiente patrimonio libero, poiché vincolato in gran parte all'abitazione di proprietà.

Come deve presentarsi oggi una pianificazione finanziaria per rimanere sostenibile anche in caso di cambiamenti nella situazione di vita o di nuove condizioni quadro?

Una pianificazione finanziaria sostenibile dev'essere flessibile e tenere conto di

variazioni di reddito, mutate configurazioni familiari, andamento dei tassi o riforme, come l'abolizione del valore locativo. È decisivo verificare con regolarità la propria situazione. Non è un progetto una tantum, ma un processo costante, affinché resti sostenibile anche in caso di variazioni nelle condizioni quadro.



Désirée Jäger

Viceresponsabile Centro specializzato
Pianificazione finanziaria
Raiffeisen Svizzera

Pianificare correttamente abitazione di proprietà, previdenza e patrimonio

Le principali raccomandazioni per i proprietari e le proprietarie di abitazione prima del pensionamento: dall'iniziativa personale alla pianificazione professionale delle finanze e della successione.



Pianificare in autonomia

- 1. Verificare regolarmente la sostenibilità:** la sostenibilità muta con il variare del reddito e delle condizioni di vita. Valutate quindi per tempo in che modo il pensionamento, un decesso o altre variazioni nella situazione reddituale potrebbero influire sul finanziamento. Quanto prima si rileva l'eventuale necessità di adeguamenti, tanto più ampio rimane il margine di manovra.
- 2. Costituire riserve di liquidità:** accertatevi di avere sempre sufficiente patrimonio liberamente disponibile. Le riserve di liquidità aiutano in caso di lavori di manutenzione, ristrutturazioni o spese inattese. Al contempo, creano margine di manovra per decisioni d'investimento, donazioni in vita, pianificazione della successione e garanzia dello standard di vita dopo il pensionamento.
- 3. Utilizzare attivamente la fase di transizione prima dell'abolizione del valore locativo:** sfruttate il tempo restante per fare un'analisi della vostra situazione. Verificate ristrutturazioni pianificate, modernizzazioni, versamenti previdenziali e il finanziamento della vostra abitazione di proprietà. Chi pianifica per tempo può sfruttare in modo mirato le opportunità di ottimizzazione fiscale, ponendo allo stesso tempo le basi per il periodo successivo al cambio di sistema.



È qui che la pianificazione finanziaria e successoria crea più valore

- 1. Armonizzare proprietà abitativa, previdenza e patrimonio:** fate verificare gli effetti di diversi scenari su reddito, patrimonio, liquidità e sostenibilità. La pianificazione finanziaria aiuta ad avviare le misure giuste e a integrare obiettivi personali, investimenti nell'abitazione di proprietà, nonché la pianificazione della successione.
- 2. Valutare le conseguenze personali dell'abolizione del valore locativo:** fate analizzare in che modo le nuove condizioni quadro influiranno sulla vostra situazione personale. Le conseguenze della riforma variano notevolmente a seconda del reddito, del patrimonio, del luogo di residenza e del finanziamento. La pianificazione finanziaria inquadra gli effetti fiscali e mostra quali misure possono essere opportune per la proprietà abitativa, la previdenza e il patrimonio.
- 3. Pianificare per tempo la successione e la proprietà abitativa:** se desiderate cedere l'abitazione di proprietà all'interno della famiglia o trasferire il vostro patrimonio ancora in vita, dovette analizzarne per tempo gli effetti su previdenza, liquidità e divisione dell'eredità. Una pianificazione successoria offre chiarezza sulle opzioni disponibili e aiuta a strutturare la cessione in modo lungimirante evitando conflitti.

La pianificazione finanziaria conviene

Proprietà abitativa, previdenza, patrimonio e imposte si influenzano a vicenda. Soprattutto in vista del pensionamento è importante avere una visione globale della propria situazione finanziaria.

La pianificazione finanziaria mostra come le diverse decisioni influiscono su reddito, patrimonio, liquidità e sostenibilità. In questo modo è possibile porre per tempo le giuste basi per il periodo successivo al pensionamento.

Scansionate il codice QR e fissate un appuntamento di consulenza.



I nostri autori

**Tashi Gumbatshang, CIWM**

Responsabile Centro di competenza
Consulenza patrimoniale e previdenziale
tashi.gumbatshang@raiffeisen.ch

Tashi Gumbatshang è Responsabile del Centro di competenza per la consulenza patrimoniale e previdenziale di Raiffeisen Svizzera ed esperto di tutti gli aspetti della previdenza e della pianificazione patrimoniale.

**Melanie Näf**

Responsabile Centro specialistico
Pianificazione finanziaria
melanie.naef@raiffeisen.ch

Melanie Näf è Responsabile del Centro specialistico Pianificazione finanziaria di Raiffeisen Svizzera e la vostra esperta in materia di pianificazione finanziaria e pensionistica per privati e imprenditori.

**Claudine Sydler, CIIA**

Ricercatrice Previdenza
claudine.sydler-haenny@raiffeisen.ch

Claudine Sydler è ricercatrice in materia di previdenza presso Raiffeisen Svizzera. In questo ruolo, si occupa quotidianamente degli sviluppi del settore previdenziale e redige contenuti informativi su temi rilevanti per la consulenza.

Editore

Raiffeisen Svizzera
Centro di competenza Consulenza
patrimoniale e previdenziale
Raiffeisenplatz
9001 San Gallo
finanzplanung@raiffeisen.ch

Consulenza

La vostra Banca Raiffeisen locale sarà lieta di fornirvi una consulenza:
raiffeisen.ch/la-sua-banca-locale

Ulteriori pubblicazioni

Qui potete iscrivervi alla presente e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen:
raiffeisen.ch/publicazioni-previdenza

Chiusura redazionale: 15 ottobre 2026

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 e le Banche Raiffeisen (di seguito congiuntamente denominate «Raiffeisen») adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Raiffeisen declina però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non risponde 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 risponde di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen 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 il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né parzialmente né nella sua forma completa.