



Sempre con voi,  
ovunque ci siano numeri.

**Proprietà di abitazione**

Regalate ai vostri sogni fondamenta solide.

**RAIFFEISEN**

Con noi per nuovi orizzonti



244'000

Oggetti abitativi in Svizzera  
sono finanziati da Raiffeisen.



151 mrd

di franchi è la somma di tutti  
i crediti ipotecari finanziati  
da Raiffeisen.



Più di 1'000

I consulenti Raiffeisen sono  
esperti per tutte le domande  
sulla proprietà di abitazione.

Sognate di avere una casa unifamiliare immersa nel verde? Un appartamento in proprietà con vista lago? O un loft in centro città?

Quasi ognuno di noi sogna di avere un'abitazione propria. Perché ciò non comporta solo una qualità della vita migliore, ma anche aspetti finanziari vantaggiosi. Allo stesso tempo si tratta di una delle decisioni finanziarie più impegnative che si possano prendere. Vi aiuteremo a pianificare e a finanziare il vostro progetto. Grazie a una consulenza competente e individualizzata, alla nostra vicinanza a livello locale e a soluzioni finanziarie adatte alle vostre esigenze personali.

# I vostri desideri e i vostri obiettivi sono le basi della nostra consulenza.

**Per far in modo che il vostro sogno diventi realtà, dovrete in primo luogo considerare le vostre esigenze concrete. Così potete trovare la vostra casa ideale e rispondere alle domande che si presentano quando si decide di acquistare un'abitazione primaria. Il vostro consulente Raiffeisen vi fornisce un'assistenza completa in tutte le fasi.**

## **Che cosa desiderate?**

- Voglio comprare un'abitazione primaria.
- Voglio costruire.
- Può essere anche un oggetto da ristrutturare.

## **Qual è il vostro obiettivo?**

- Vorrei realizzare la mia casa proprio secondo le mie esigenze.
- Vorrei dare spazio alla mia famiglia.
- Vorrei una proprietà di abitazione come investimento.
- Vorrei una proprietà di abitazione come previdenza per la vecchiaia.

Indipendentemente dal progetto che avete e dai motivi che ne sono alla base: la nostra consulenza è sempre preziosa. Perché l'acquisto di una proprietà di abitazione rappresenta una delle decisioni finanziarie più impegnative che si possano prendere. Analizziamo la vostra situazione attuale e vi proponiamo delle soluzioni concrete. In questo senso non usufruite solo della nostra competenza, ma anche della familiarità che abbiamo con il mercato locale. Non per niente un'ipoteca su quattro viene stipulata presso Raiffeisen.

# Insieme, facciamo del vostro sogno un progetto.

**Una volta che avete ben chiari i vostri obiettivi, è il momento di chiedersi dove e come il vostro sogno possa avverarsi. In questo caso non sono solo l'architettura o un'offerta conveniente a influenzare la vostra decisione, ma anche il livello di attrattività del comune, la posizione e la forma abitativa.**

## **Posizione e ubicazione**

Il prezzo di un'immobile viene determinato in modo decisivo dall'ubicazione. In questo senso si devono considerare la qualità delle abitazioni e della vita nel luogo scelto e anche l'ubicazione precisa (ad es. declivio con visuale, volume di traffico ecc.). Naturalmente anche in questo caso sono determinanti fattori personali come i tragitti per andare al lavoro e le preferenze individuali. La posizione determina anche il prezzo a cui si rivende l'immobile, il costo della vita e l'imposizione fiscale.

## **Criteri principali per la valutazione**

- Immissioni (rumori, odori, gas di scarico)
- Esposizione solare
- Visuale
- Infrastruttura (negozi, scuole, accessibilità con i mezzi di trasporto)
- Aliquota fiscale di base

## **Forma abitativa**

La forma abitativa adatta dipende dai vostri desideri e dalle vostre esigenze. Anche i costi giocano un ruolo importante.

## **Scelta tra le forme abitative**

- Casa unifamiliare indipendente
- Casa doppia unifamiliare
- Villetta ad angolo
- Casa a schiera
- Appartamento in proprietà
- Casa / appartamento a terrazza
- Appartamento con giardino
- Appartamento duplex
- Attico
- Loft

---

Per informazioni su tutti i comuni consultare [raiffeisen.ch/info-comuni](http://raiffeisen.ch/info-comuni) per l'abitazione adatta a voi [RaiffeisenCasa.ch](http://RaiffeisenCasa.ch)

---

# L'architettura dei costi.

**Prima di pianificare nel dettaglio la vostra abitazione primaria, dovrete farvi un'idea chiara delle conseguenze finanziarie. Noi realizziamo insieme a voi un piano di costi e di finanziamento per calcolare il capitale di cui avete bisogno e l'onere finanziario che vi aspetta. Perch sono tanti i costi che si presentano solo in un secondo momento.**

## **Costi d'investimento**

Prima dell'inizio dei lavori considerate i seguenti costi d'investimento per evitare sorprese:

- costi del terreno (incl. urbanizzazione)
- costi relativi all'edificio
- imposta sul trasferimento di proprietà
- sistemazioni esterne
- onorari
- tasse notarili e del registro fondiario
- costi per la costituzione di un pegno
- lavori di preparazione
- tasse (permesso di costruzione, allacciamenti)
- assicurazioni costruzioni
- costi relativi al credito di costruzione

## **Costi una tantum**

Tenete in considerazione anche gli oneri aggiuntivi non contenuti nei costi d'investimento:

- acquisti come mobili, utensili o attrezzi da giardino
- costi per il trasloco
- tassazione a parte una tantum di fondi previdenziali
- imposte sulle successioni e sulle donazioni
- riserva per imprevisti

### **Costi ricorrenti**

Oltre a interessi ipotecari, ammortamenti e spese accessorie e di manutenzione (elettricità, acqua o riserve per riparazioni ecc.) subentrano regolarmente altri costi che devono confluire nei vostri calcoli:

### **Imposta sulla sostanza**

Un'abitazione primaria deve essere tassata come parte del patrimonio. Dal totale dei valori patrimoniali possono essere dedotti i debiti effettivi come ipoteche e prestiti. La differenza deve essere tassata come patrimonio.

### **Imposta sul reddito**

Nel caso di un immobile a uso proprio il valore locativo dell'immobile stesso è imponibile come reddito. Questo valore viene fissato dall'Ufficio contribuzioni in considerazione del valore di locazione dell'immobile sul mercato. Per contro gli interessi ipotecari e le spese per la manutenzione volta a mantenere inalterato il valore sono deducibili dal reddito imponibile.

### **Imposta immobiliare e imposta fondiaria**

Il valore patrimoniale di un immobile viene tassato in tanti Cantoni una seconda volta: con l'imposta immobiliare rispettivamente l'imposta fondiaria.

### **Premi d'assicurazione**

Si devono considerare anche i premi annuali per la vostra assicurazione stabili, di mobilia domestica e sulla vita.



# Un tetto di spesa che siete in grado di sostenere.

La base per il calcolo della sostenibilità di un'abitazione primaria è costituita dai costi di investimento, dal capitale proprio disponibile e dal reddito. Di norma deve essere investito almeno il 20% del capitale proprio. L'addebito annuo dovuto a interessi ipotecari, ammortamenti e spese accessorie dovrebbe ammontare al massimo a un terzo del vostro reddito lordo.

## Esempio di finanziamento

### Capitale proprio

Potete apportare la vostra quota di costi di investimento tramite risparmi, titoli, prelievi anticipati dai fondi previdenziali o proprietà di terreni.

Costi di investimento/ Prezzo d'acquisto	100%	CHF 650'000
Dedotto il capitale proprio:	20%	
Risparmi dalla previdenza vincolata 3a		CHF 40'000
Risparmi da conti di risparmio / privati		CHF 90'000
Finanziamento necessario	80%	CHF 520'000

### Credito di costruzione / ipoteche

In genere il finanziamento della Banca ammonta al massimo all'80% dei costi di investimento o del prezzo d'acquisto, suddiviso in due ipoteche:

Ipoteca di primo rango	66 $\frac{2}{3}$ %	CHF 433'000
Ipoteca di secondo rango	13 $\frac{1}{3}$ %	CHF 87'000



## **Avete bisogno di fondi propri supplementari?**

Se il vostro capitale proprio è inferiore al 20% o se il vostro reddito è solo appena sufficiente, sono disponibili opzioni per aumentare i fondi propri:

- tramite un prestito di terzi,
- una donazione o un acconto della quota ereditaria o
- la costituzione in pegno dell'avere dalla cassa pensioni e del 3° pilastro.

Almeno il 10% dei fondi propri deve tuttavia provenire dagli averi in conto o dal 3° pilastro.

## **Interessi ipotecari e ammortamenti**

Si tratta della maggior parte dei vostri costi annuali. Tramite l'ammortamento (pagamento della seconda ipoteca entro 15 anni) compensate il deprezzamento per invecchiamento e create riserve per investimenti futuri. Inoltre riducete gli oneri nella vecchiaia, se le entrate che percepirete dalla rendita saranno inferiori al reddito che ricevete oggi.

## **Spese accessorie e costi di manutenzione**

A seconda dell'età e dello stato dell'immobile le spese accessorie e di manutenzione ammontano allo 0.7–1.5% dei costi d'investimento rispettivamente del prezzo d'acquisto. Si consiglia di effettuare regolarmente accantonamenti per lavori di ristrutturazione e rinnovamento e la sostituzione di macchine e dispositivi.

---

Su [raiffeisen.ch/casapropria](https://www.raiffeisen.ch/casapropria) potete calcolare se i vostri mezzi finanziari sono sufficienti per l'acquisto o la costruzione della casa dei vostri sogni. O scoprite quanto può venire a costare la vostra futura casa.

---

# Con il secondo o il terzo pilastro verso un'abitazione di proprietà.

**Se non doveste essere in grado di apportare il capitale proprio necessario tramite i vostri risparmi, è possibile finanziarne una parte con un prelievo anticipato o una costituzione in pegno della vostra previdenza per la vecchiaia.**

## **Prelievo anticipato**

Con la riscossione di capitale dal 2° o 3° pilastro potete aumentare il capitale proprio e inoltre usufruire di possibilità di risparmio fiscale, ad esempio tramite lo splitting del pagamento. Potete utilizzare i soldi per i seguenti scopi:

- per l'acquisto e la costruzione di proprietà a uso proprio
- come investimento nell'abitazione primaria volto a incrementare o conservare il valore dell'immobile
- come rimborso del vostro debito ipotecario
- per l'acquisto di quote sociali di una cooperativa edilizia

In caso di prelievo anticipato riscuotete una parte del vostro capitale previdenziale come capitale proprio. In questo modo si possono ridurre le prestazioni della vostra cassa pensioni e possono risultarne imposte.

## **Costituzione in pegno**

In caso di costituzione in pegno il capitale rimane investito nella cassa pensioni o nella previdenza vincolata 3a.

- Non vengono prelevati fondi e di conseguenza non ne risultano imposte.
- Rendite di vecchiaia e prestazioni di rischio della cassa pensioni continuano a sussistere interamente, fino a quando non subentra un caso di previdenza.

La banca può richiedere in ogni momento il pagamento per la riduzione del debito, ad esempio allorquando non vengono corrisposti i pagamenti di interessi e ammortamenti.

# Trovate un modello ipotecario su cui poter contare.

**La combinazione di ipoteche ottimale per voi non dipende solo dalla situazione degli interessi, ma anche dal vostro atteggiamento e dalla vostra propensione al rischio.**

## **Ipoteca variabile, fissa o Libor?**

In linea generale si consiglia di combinare diversi modelli ipotecari con diverse durate. In questo modo evitate che sia previsto contemporaneamente per tutte le tranche ipotecarie un prolungamento e potete meglio compensare le modifiche per quanto riguarda gli interessi di mercato.

## **Come trovo la combinazione di ipoteche adatta a me?**

Le vostre risposte alle quattro domande che seguono costituiscono la base per un finanziamento su misura per voi. Vi consigliamo di richiedere una consulenza presso di noi oppure rispondete online alle domande, in modo che su **raiffeisen.ch/casapropria** possiate calcolare voi stessi un finanziamento.

### **Quanto ritenete importanti i costi pianificabili per la vostra proprietà di abitazione?**

- irrilevanti
- importanti
- molto importanti

### **Vi aspettate limitazioni finanziarie dovute a ulteriori spese consistenti?**

- sì
- no

### **Come pensate che sarà il futuro andamento dei tassi?**

- in calo
- invariato
- in aumento

### **Seguite personalmente e in modo attivo l'andamento dei tassi?**

- sì
- no

# In questo modo riducete il vostro debito ipotecario.

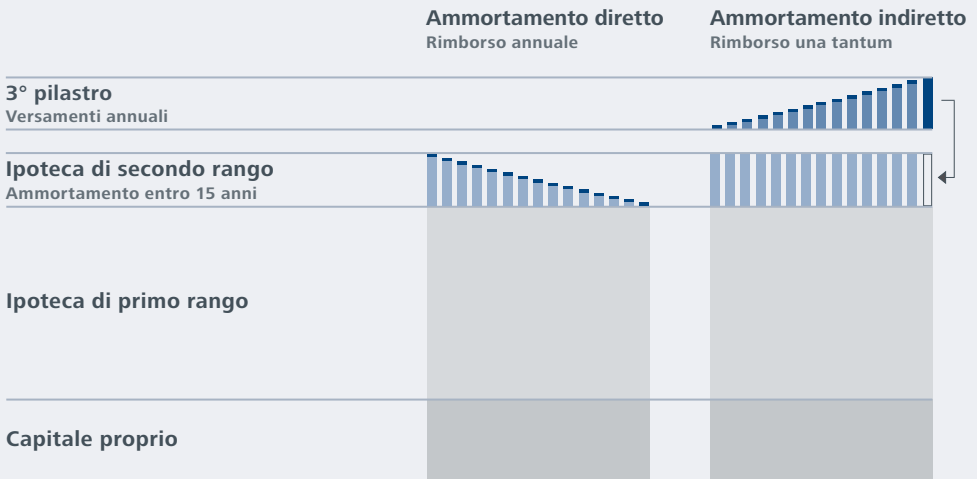
**L'ipoteca di secondo rango deve essere rimborsata entro 15 anni. A seconda della situazione personale e delle vostre esigenze potete ammortizzare l'ipoteca direttamente o indirettamente.**

## **Ammortamento diretto**

Saldate il debito ipotecario effettuando i rimborsi direttamente sulla vostra ipoteca. Con ogni pagamento si riduce il vostro debito e quindi anche l'addebito degli interessi. In questo modo ottenete detrazioni fiscali più basse e di conseguenza un aumento della vostra imposta sul reddito.

## **Ammortamento indiretto**

Risparmiate un importo concordato su un conto previdenza vincolato 3a o con un'assicurazione vita di capitale vincolata. In un determinato momento il capitale risparmiato viene ridotto l'ipoteca. Fino a questo momento usufruite della detrazione degli interessi debitori più elevati nel caso delle imposte sul reddito. Allo stesso tempo approfittate dei vantaggi fiscali della previdenza vincolata 3a.





# Mantenete il valore del vostro immobile e risparmiate costi energetici.

**Grazie a un risanamento a livello energetico aumentate il valore dell'immobile e risparmiate nei costi energetici. Inoltre aumentate il comfort e contribuite alla riduzione del consumo di energia fossile. La vostra Banca Raiffeisen si incarica anche della valutazione energetica dell'immobile e vi mostra gli effetti di diversi scenari di risanamento e il modo in cui possono essere finanziati.**

## **Per una maggiore efficienza energetica nell'edilizia residenziale**

L'80% degli immobili in Svizzera è più vecchio di 40 anni ed è quindi responsabile di quasi la metà del consumo di energia fossile. Grazie all'analisi energetica dell'immobile Raiffeisen promuove l'efficienza energetica e vi offre un valore aggiunto esclusivo: il vostro immobile sarà inserito in una delle classi energetiche da A a G secondo la scala CECE (certificato energetico cantonale degli edifici) e voi scoprite se un risanamento ha senso e a quanto ammonterebbe il fabbisogno di capitale. Su richiesta, il vostro consulente può simulare anche diversi scenari di risanamento in relazione agli effetti e agli investimenti necessari.

## **Informazioni online: [raiffeisen.ch/evalo](https://www.raiffeisen.ch/evalo)**

Qui trovate tante informazioni utili sulla modalità costruttiva energetica e sul calcolatore di efficienza energetica eVALO. Questo tool di analisi per risanamenti energetici vi mostra, in relazione al vostro immobile,

- le possibili misure di risanamento
- gli investimenti necessari
- le sovvenzioni che ricevete
- il potenziale di risparmio nel caso dei costi energetici

### **In esclusiva da Raiffeisen**

Una valutazione relativa all'efficienza energetica inclusi scenari di risanamento per la vostra abitazione primaria attuale o futura. Fissate un appuntamento.

**[Raiffeisen.ch/check-energetico](https://www.raiffeisen.ch/check-energetico)**



Molti degli immobili più vecchi rientrano nella classe energetica F. Grazie a misure di risanamento nella classe C il proprietario di una casa unifamiliare media risparmia circa CHF 1'500 di costi energetici all'anno aumentando inoltre il comfort e il valore della propria abitazione primaria.

# Pensate alla vostra sicurezza.

**La previdenza per la famiglia e la vecchiaia rappresenta per molti clienti Raiffeisen un motivo importante per acquistare una proprietà di abitazione. Ancora più importante è il fatto che richiediate una consulenza prima dell'acquisto e che analizzate a fondo e nel dettaglio la vostra situazione previdenziale. È inoltre importante assicurare se stessi e i propri cari a livello finanziario per casi di emergenza.**

## **Proprietà di abitazione in concubinato**

Se vivete in concubinato, è particolarmente importante verificare la propria situazione previdenziale. Visto che questa forma di convivenza non è regolata dalla legge, dovrete confrontarvi attentamente con le regolamentazioni attuali di AVS, cassa pensioni e previdenza individuale e informarvi in merito alle disposizioni sul diritto in materia di successioni.

## **Finanziamento tramite la cassa pensioni**

Se finanziate la vostra proprietà di abitazione con i soldi della cassa pensioni, dovrete anche eseguire un controllo dettagliato della vostra situazione previdenziale visto che, a seconda del regolamento dell'istituto di previdenza, un prelievo anticipato può avere come conseguenza una rendita inferiore in caso di invalidità e decesso ma anche nella vecchiaia.

Questi rischi finanziari possono essere mitigati grazie alle nostre assicurazioni. In questo caso si tratta di proteggere sia il vostro patrimonio che il vostro reddito.



# Tutelate la vostra felicità.

**Per far in modo che la gioia per la vostra casa duri a lungo, dovrete assicurarvi a livello finanziario. La vostra Banca Raiffeisen vi mostra i rischi ed elabora una proposta orientata alle vostre esigenze.**

## **Assicurare il proprio patrimonio**

Scegliete un'assicurazione costruzione e un'assicurazione stabili privata per assicurarvi contro eventuali danni nella fase di costruzione e contro danni causati da incendi e acqua.

## **Assicurare il proprio reddito**

Se a seguito di una malattia o di un infortunio non foste in grado di lavorare, o comunque non a tempo pieno, la rendita per incapacità di guadagno tutela voi e la vostra famiglia da difficoltà finanziarie. In questo modo potete mantenere il vostro tenore di vita e continuare a far fronte ai vostri impegni.

## **Sicurezza per voi e i vostri cari**

Grazie all'assicurazione in caso di decesso siete certi che la vostra famiglia o il vostro partner non incontri difficoltà finanziarie e che possa continuare a finanziare e a mantenere l'abitazione primaria.

## **Sicurezza nella terza età**

Con un'assicurazione ammortamento assicurate la sostenibilità finanziaria della vostra abitazione primaria dopo il pensionamento. Il capitale versato viene utilizzato per la riduzione dell'ipoteca.





# Di persona sul posto o online: Diamo una casa ai vostri sogni.

**In veste di banca leader nei finanziamenti delle proprietà di abitazione siamo sempre a vostra disposizione – dalla ricerca dell’oggetto giusto passando per il finanziamento e la copertura fino all’eventuale successiva vendita della vostra abitazione primaria. Grazie a un colloquio personale con noi avrete le idee chiare e potrete raggiungere velocemente il vostro obiettivo. Vi offriamo diverse fonti di informazione se prima volete orientarvi da soli.**

## **Hypopedia**

Su [raiffeisen.ch/casapropria](https://raiffeisen.ch/casapropria) trovate l'ipopedia con gli aspetti fondamentali in merito a proprietà di abitazione e ipoteche. Qui scoprirete ad esempio i costi che potete risparmiare in caso di acquisto rispetto alla locazione. E scoprite a che cosa dovette fare attenzione in caso di costruzione e acquisto, come avviene una valutazione dell'immobile o quali sono gli aspetti legali importanti.

## **RaiffeisenCasa.ch**

Trovate la vostra nuova casa sul mercato immobiliare di Raiffeisen. Su Raiffeisen-Casa.ch non ricevete solo le informazioni comuni sui beni in vendita, ma anche dati su un eventuale fabbisogno di risanamento, sul livello di attrattività dell'ubicazione e sulla sostenibilità dei costi. E se in futuro deciderete di rivendere la vostra abitazione primaria, qui potrete pubblicare l'annuncio gratuitamente.

---

Su [raiffeisen.ch/casapropria](https://raiffeisen.ch/casapropria) potete creare voi stessi una proposta di finanziamento e trovate informazioni dettagliate su modelli ipotecari, costi, acquisto e vendita di immobili, risanamento energetico e tanto altro ancora.

---

Fissate un appuntamento con la vostra Banca Raiffeisen. Il vostro consulente personale sarà lieto di parlare con voi della vostra casa dei sogni.

Ulteriori informazioni sono disponibili **su [raiffeisen.ch/casapropria](http://raiffeisen.ch/casapropria)**