

NEWSFLASH

Pianificazione finanziaria e successoria

Abitazione primaria dopo il pensionamento

In pensione si va una volta sola nella vita. Quindi è importante prepararsi bene a questo momento e farsi un'idea della situazione previdenziale, fiscale, successoria e anche abitativa. Per coloro che hanno un'abitazione propria questo significa naturalmente anche fare un esame del finanziamento (sostenibilità nella vecchiaia). Se non prima, al momento del pensionamento ci si chiederà: Dovrei ammortizzare la mia ipoteca o invece persino aumentarla? Dopo il pensionamento potrò ottenere un'ipoteca? Potrò permettermi l'abitazione primaria anche dopo il pensionamento?

In Svizzera si deve poter disporre di almeno il 20 per cento di capitale proprio, di cui il 10 per cento tramite un prelievo anticipato o una costituzione in pegno degli averi del 2° pilastro. Ciò significa che il 10 per cento deve essere finanziato dai cosiddetti fondi propri di qualità primaria.

Se l'abitazione primaria viene ipotecata, è importante sapere che due terzi del valore venale ovvero del valore d'acquisto dell'abitazione di proprietà viene finanziato come cosiddetta ipoteca di primo rango a tempo indeterminato. La rimanente ipoteca, anche chiamata ipoteca di secondo rango, deve essere ammortizzata entro 15 anni o prima del raggiungimento dell'età di pensionamento ordinaria. Ciò significa che più vicino al pensionamento avviene la stipulazione di un'ipoteca di secondo rango, maggiore sarà l'importo di ammortamento, dal momento che il periodo disponibile per il rimborso sarà più breve. Se la sostenibilità dopo il pensionamento non è più garantita, in determinate circostanze deve essere rimborsata anche una parte dell'ipoteca di primo rango tramite un ulteriore ammortamento.

Reddito dopo il pensionamento

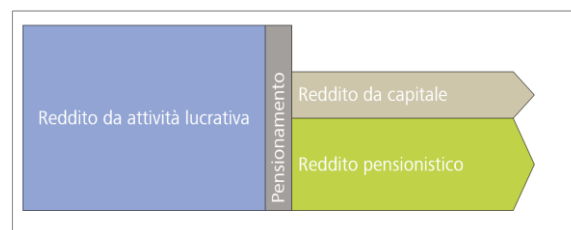
Dopo il pensionamento il reddito da attività lavorativa viene sostituito da una rendita AVS e un'eventuale rendita della cassa pensioni. Queste due rendite insieme dovrebbero garantire lo standard di vita dopo il pensionamento. Il capitale della cassa pensioni tuttavia può anche essere percepito in parte o interamente in forma di capitale. A tale proposito non è possibile affermare quale sia la variante migliore in linea generale. Diverse condizioni quadro e diversi criteri influenzano la decisione tra rendita e capitale. Molti clienti preferiscono tuttavia optare per la variante del prelievo di capitale parziale, laddove una parte viene percepita

in forma di rendita di vecchiaia a vita e l'altra parte in forma di prelievo di capitale una tantum.

La questione della scelta tra rendita o capitale dovrebbe essere affrontata in modo ancora più attento specialmente dai possessori di un'abitazione primaria. Infatti la variante del prelievo influenza direttamente la sostenibilità dell'immobile.

Sostenibilità dopo il pensionamento

Dopo il pensionamento la sostenibilità viene nuovamente verificata. Il reddito da attività lavorativa viene sostituito dal reddito pensionistico.

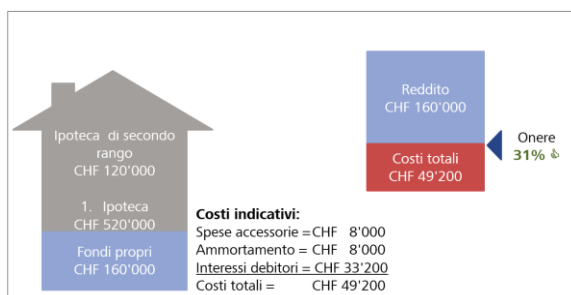


Anche dopo il pensionamento i costi indicativi dell'immobile non devono ammontare a più di un terzo del reddito disponibile, laddove si calcola un tasso d'interesse a lungo termine del 5 per cento e, per i costi di manutenzione, l'1 per cento del valore venale ovvero del prezzo d'acquisto. Se il reddito in forma di rendita o di capitale (convertito in rendita - convertito in reddito) non copre più i costi indicativi, l'ipoteca deve essere ammortizzata.

Se in seguito a un prelievo anticipato dalla cassa pensioni per il finanziamento dell'abitazione primaria il reddito pensionistico è insufficiente, può essere difficile o persino impossibile aumentare l'ipoteca in quanto la sostenibilità in determinate circostanze non è più garantita. Se la sostenibilità nella vecchiaia non è garantita, è necessario prendere in considerazione ulteriori ammortamenti.

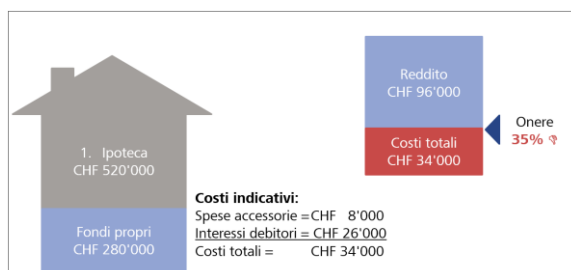
Sostenibilità attuale – Esempio di due coniugi

Finanziamento di un immobile del valore di CHF 800'000 con un reddito annuo di CHF 160'000. In qualità di acquirente di un'abitazione primaria di norma si dovrebbe apportare almeno il 20% del prezzo d'acquisto in capitale proprio.



Sostenibilità in pensione – Esempio di due coniugi

Valore dell'immobile CHF 800'000, rendita AVS dei coniugi CHF 42'300 e rendita di vecchiaia LPP CHF 53'700. L'ipoteca di secondo rango di importo pari a CHF 120'000 è stata ammortizzata.

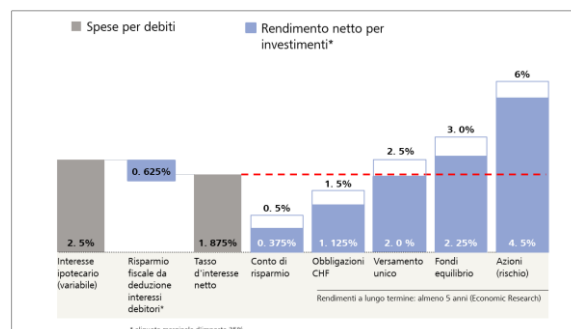


Conclusion: Ulteriore ammortamento dell'ipoteca per un ammontare di CHF 40'000 in modo tale da garantire la sostenibilità dell'immobile nella vecchiaia.

Aspetto fiscale

Spesso si cita anche l'aspetto fiscale. Si teme che dopo un ammortamento l'onere fiscale aumenterà. Questo perché con il rimborso dei debiti si riducono gli interessi debitori e quindi anche la deduzione nella dichiarazione fiscale. Da un punto di vista puramente matematico può essere vero. Ma la situazione fiscale non deve essere osservata isolatamente. Piuttosto bisognerebbe porsi la domanda: Quali proventi posso generare con il patrimonio se lo utilizzo per investimenti e non per un ammortamento?

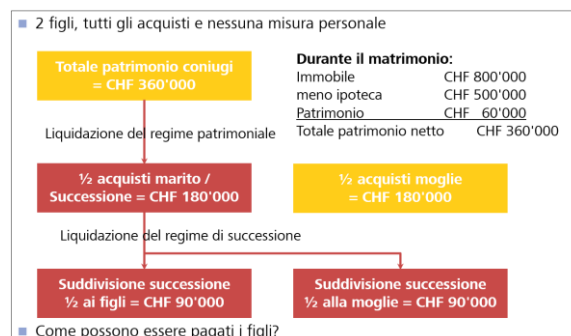
A tale proposito la seguente illustrazione mostra chiaramente che il confronto tra i costi dei debiti al netto delle imposte (qui 1.875 per cento) e il possibile rendimento netto di investimenti è decisivo per capire se il denaro debba essere investito nell'immobile oppure in titoli.



Immobile nella successione

È anche importante confrontarsi sul tema della successione. Se la successione è composta in gran parte dell'immobile, per gli eredi potrebbe essere difficile suddividerla. Per il partner sopravvissuto questa situazione in determinate circostanze potrebbe persino significare che l'immobile debba essere venduto.

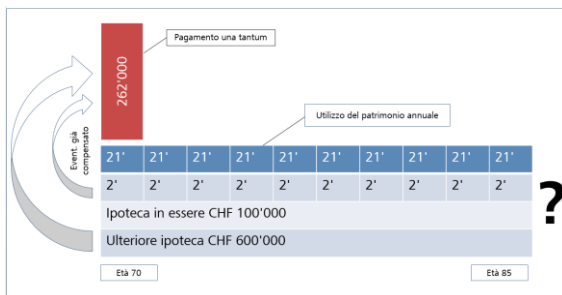
Tramite testamento o convenzione matrimoniale con attribuzione dell'aumento o rinuncia all'eredità, la successione può essere disciplinata già in vita.



Problematica: Il coniuge non dispone di sufficiente liquidità per pagare la quota dei figli → Misure: Convenzione matrimoniale con attribuzione dell'aumento o testamento con porzione legittima dei figli.

Liquidità / budget

Molte coppie esprimono il desiderio di non avere debiti dopo il pensionamento. Questo desiderio deve essere ben pianificato. Infatti se troppi mezzi liquidi sono vincolati nell'immobile, il denaro non basta più per coprire i costi di sostentamento. Un aumento dell'ipoteca dopo il pensionamento nella maggior parte dei casi non è più possibile. Se poi un coniuge deve vivere in una casa di riposo o di cura, la cosa diventa ancora più difficile. In determinate circostanze si deve persino vendere l'immobile, se l'onere è troppo elevato. Bisognerebbe inoltre verificare se l'immobile è adatto all'età. In caso non lo sia, è necessario considerare con attenzione anche questo aspetto.



È raccomandabile allestire un budget dopo il pensionamento. In tal modo si può vedere rapidamente che le uscite rimarranno sostanzialmente uguali, ma le entrate si ridurranno. Queste lacune andranno coperte consumando il patrimonio libero.

Una pianificazione tempestiva e completa contribuisce a far sì che sia possibile godersi l'abitazione primaria anche nella terza età.

Abitazione primaria dopo il pensionamento

- Procedere a una pianificazione della pensione tempestiva e completa (al più tardi a 50 anni)
- Prelevare fondi previdenziali dalla cassa pensioni solo se non ne deriveranno lacune previdenziali nella vecchiaia
- Eventuali lacune previdenziali nella cassa pensioni andrebbero colmate entro e non oltre il pensionamento; mettere da parte ovvero risparmiare la differenza tra il tasso d'interesse indicativo del 5% e il tasso d'interesse attuale
- Allestire assolutamente un budget prima e dopo il pensionamento
- Tenere della liquidità ovvero risparmiare un patrimonio per il sostentamento
- Vale la pena un aumento dell'ipoteca solo se il rendimento è superiore alle spese per interessi per l'aumento dell'ipoteca o per la messa a disposizione della liquidità (rendita immobiliare)
- Anticipo e sostenibilità dell'immobile devono essere garantiti oggi e anche nella vecchiaia
- Disciplinare la successione ovvero attuare misure personali tempestivamente

Promemoria "Abitazione di proprietà"

Come potrò finanziare la mia abitazione di proprietà quando sarò in pensione? Scopri maggiori [informazioni](#).

Colloquio di consulenza personale

Si prepari con noi per il suo futuro. Fissi un colloquio di consulenza con la sua o il suo consulente. Al modulo di [contatto](#).