

RAIFFEISEN

Proprietà di abitazione

**Regalate ai vostri sogni
fondamenta solide.**





268'000

sono gli oggetti abitativi in Svizzera
finanziati da Raiffeisen.



Ci sono più di

1'000

consulenti Raiffeisen esperti per
tutte le questioni 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 vantaggi finanziari. Allo stesso tempo si tratta di una delle decisioni più impegnative che si possano prendere. Vi aiuteremo con una consulenza individualizzata a pianificare e finanziare il vostro progetto.

I vostri desideri e i vostri obiettivi sono la base.

In primo luogo dovrete considerare le vostre esigenze concrete. Così potete trovare la casa ideale e rispondere alle domande che si presenteranno. Il vostro consulente Raiffeisen vi assisterà 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 tre viene stipulata presso Raiffeisen.

Insieme, facciamo del vostro sogno un progetto.

Dove e come potrà avverarsi il vostro sogno? Non lasciatevi influenzare solo dall'architettura o da un'offerta conveniente, ma anche dal livello di attrattività del comune, della posizione e 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. posizione collinare 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. Una scelta:

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

Per informazioni sui comuni
consultare
raiffeisen.ch/info-comuni.

L'architettura dei costi.

Prima di pianificare nel dettaglio, dovrete farvi un'idea delle conseguenze finanziarie. Noi realizziamo insieme a voi un piano di costi e di finanziamento per calcolare il capitale necessario e l'onere finanziario. Perché 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.

Il calcolo della sostenibilità di un’abitazione primaria si basa sui costi di investimento, sul capitale proprio e sul reddito. 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

Almeno il 20% di capitale proprio deve essere investito di norma, p. es. 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 ⅔ %	CHF 433’000
Ipoteca di secondo rango	13 ⅓ %	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 macchinari 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 posso-

no 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.

Modelli ipotecari su cui poter contare.

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

Ipoteca variabile, fissa o SARON?

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 su **raiffeisen.ch/casapropria** calcolando 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 d'interesse?

- ☐ in calo
- ☐ invariato
- ☐ in aumento

Seguite personalmente e in modo attivo l'andamento dei tassi d'interesse?

- ☐ sì
- ☐ no

In questo modo riducete il vostro debito ipotecario.

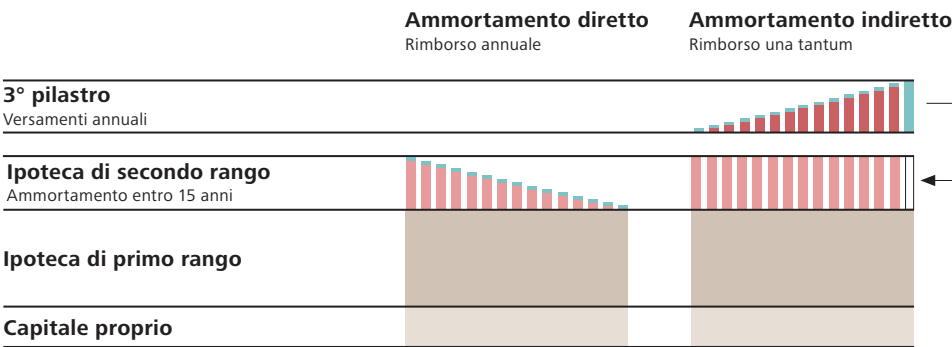
L'ipoteca di secondo rango deve essere rimborsata entro 15 anni. A seconda delle vostre esigenze potete ammortizzare l'ipoteca direttamente o indirettamente.

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 con il capitale risparmiato viene ridotta 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.





Per maggiore comfort e meno 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 di emissioni di CO₂.

Per una maggiore efficienza energetica

L'80% degli immobili in Svizzera ha più di 30 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: RaiffeisenCasa.ch/risanare

Qui trovate un aiuto completo sul tema:

- Con il calcolatore di efficienza energetica scoprite quanto è in forma la vostra abitazione primaria
- Le guide Pianificazione dei risanamenti e Quanto costa un risanamento? vi mostrano come affrontare in modo ottimale un risanamento
- Scoprite quali sono le sovvenzioni edilizie disponibili e come richiederle nel modo giusto
- E infine trovate ispirazioni e storie sui progetti di ristrutturazione

Risanamento Via dei Gigli 15

Risparmio sui
costi d'energia:
CHF 1500.-/anno



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.

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 con la vostra Banca Raiffeisen.

Pensate alla vostra sicurezza.

La previdenza per la famiglia e la vecchiaia è per molti un motivo importante per acquistare una proprietà di abitazione. Ancora più importante è richiedere una consulenza prima dell'acquisto per analizzare a fondo la vostra situazione previdenziale.

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 coperti presso di noi grazie alla nostra cooperazione con la Mobiliare. 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 incendio e dall'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, una 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.

La Mobiliare, la nostra partner per soluzioni assicurative

Le soluzioni assicurative di cui si è fatta menzione vengono fornite dalla nostra partner la Mobiliare. Grazie a questo partenariato, da noi trovate un'offerta completa in materia di assicurazioni, previdenza e finanze.



Di persona oppure 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 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. Se prima volete orientarvi da soli vi offriamo online informazioni complete e ispirazioni.

raiffeisen.ch/casapropria

Qui potete allestire autonomamente una proposta di finanziamento e richiedere un’ipoteca anche online. Trovate tutte le informazioni sui modelli di ipoteca e sui costi, scoprendo inoltre come coprire la vostra proprietà di abitazione contro ogni evenienza. Nell’Ipopedia potete apprendere quali sono le basi del finanziamento della proprietà di abitazione e scoprire come la Banca calcola il valore di mercato del vostro immobile. Ulteriori temi sono il calcolo di sostenibilità, l’entità dell’anticipo, l’ammortamento e il finanziamento con averi previdenziali.

RaiffeisenCasa.ch

Se state cercando una proprietà di abitazione, vi consigliamo di familiarizzarvi con alcuni temi importanti. Su RaiffeisenCasa.ch potete trovare un ampio supporto.

- Quali spese devo mettere in conto per l’acquisto di una casa?
- Analisi delle esigenze della vostra futura casa
- Lista di controllo Ispezionare una casa
- Vantaggi e svantaggi di un vecchio edificio
- Pianificazione e costi di un risanamento
- Valore di mercato e metodi di stima
- Negoziazione del prezzo per l’acquisto di una casa
- Lista di controllo per il vostro trasloco
- Contratto di compravendita e forme di proprietà
- Procedura in caso di vizi e liti di vicinato
- Lasciare in eredità la proprietà di abitazione in famiglia
- Tendenze e ispirazioni per la vostra futura casa

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

Con noi per nuovi orizzonti