

**RAIFFEISEN**

Abitazione di proprietà

**Date ai vostri sogni una  
base solida.**





Raiffeisen è il principale fornitore di  
mutui e finanzia oltre

**340'000**

immobili residenziali in Svizzera.



Oltre

**1'000**

esperti delle Banche locali di Raiffeisen  
sono a disposizione per rispondere a  
ogni vostra domanda sull'abitazione di  
proprietà.

**Sognate una casa unifamiliare in immersa nel verde? Un appartamento in proprietà con vista sul lago? O un loft in centro città? Quasi ognuno di noi coltiva il desiderio di possedere un'abitazione di proprietà. Dopo tutto, possedere un'abitazione di proprietà non offre solo una migliore qualità di vita, bensì anche vantaggi finanziari. Allo stesso tempo, è una delle decisioni più impegnative della vita. Vi aiutiamo a pianificare e finanziare il vostro progetto con una consulenza personalizzata e strumenti di supporto digitali.**

# Alla base ci sono i vostri desideri e obiettivi.

**Potete trovare la casa ideale definendo le vostre esigenze. Vi assisteremo in tutte le fasi per fornirvi un'assistenza completa: dalla ricerca al finanziamento fino alla vendita finale.**

## **Qual è il vostro obiettivo?**

- ☐ Vorrei progettare una casa interamente in base alle mie idee.
- ☐ Vorrei dare alla mia famiglia lo spazio per vivere bene.
- ☐ Vorrei acquistare un'abitazione di proprietà come investimento monetario.
- ☐ Vorrei acquistare un'abitazione di proprietà come previdenza per la vecchiaia.
- ☐ Vorrei rilevare un'abitazione di proprietà dalla mia famiglia.
- ☐ Voglio vivere in modo particolarmente ecologico e sostenibile.

## **Consulenza personale**

Una consulenza personale genera chiarezza e vi conduce al vostro obiettivo. Se desiderate orientarvi in anticipo, vi offriamo informazioni complete su **[raiffeisen.ch/abitazione](https://www.raiffeisen.ch/abitazione)**.

Qualsiasi siano le vostre motivazioni: la nostra consulenza conviene perché l'acquisto di una casa è una delle decisioni finanziarie più importanti della vostra vita. Analizziamo la vostra situazione attuale e vi mostriamo soluzioni concrete. Non solo beneficiate della nostra competenza, ma anche della nostra conoscenza del mercato locale.

# Trasformate il vostro sogno in un piano.

**Non lasciate che sia solo l'architettura o un'offerta vantaggiosa a influenzare la vostra decisione. Considerate anche l'attrattiva del comune, la posizione o il tipo di oggetto.**

## Ubicazione e posizione

Il prezzo di un immobile è in gran parte determinato dalla sua posizione. Si deve tenere conto della qualità abitativa e di vita nella località prescelta, nonché l'ubicazione del luogo stesso. (es. posizione collinare con vista, intensità del traffico, ecc.). Naturalmente anche i fattori personali, come il tragitto casa-lavoro e le preferenze individuali, svolgono un ruolo cruciale. L'ubicazione determina anche il prezzo di rivendita, le spese di sostentamento e l'onere fiscale.

## Criteri di valutazione

- Emissioni (rumore, odori, gas di scarico)
- Esposizione al sole
- Vista
- Infrastrutture (negozi, scuole, accessibilità ai trasporti)
- Aliquota fiscale di base

## Tipo di appartamento e di casa

Il tipo di appartamento o di casa che fa al caso vostro dipende dai vostri desideri. Anche i costi svolgono un ruolo importante. Ne presentiamo una selezione:

- Casa unifamiliare indipendente
- Casa bifamiliare
- Casa a schiera ad angolo
- Casa a schiera centrale
- Casa/appartamento terrazzati
- Appartamento con giardino
- Appartamento duplex
- Attico

Su **[raiffeisen.ch/info-comuni](https://www.raiffeisen.ch/info-comuni)** troverete informazioni su imposte, prezzi degli immobili, popolazione, infrastrutture e progetti edilizi del vostro comune.

# Prendere dimestichezza con l'architettura dei costi.

**Per calcolare il vostro fabbisogno di capitale e il vostro onere finanziario, elaboreremo con voi un piano di costi e finanziamento.**

## Costi propri

Prima di iniziare la costruzione, chiarite i seguenti costi d'investimento per evitare sorprese:

- Imposte fondiarie (inclusa l'urbanizzazione)
- Costi di costruzione
- Manutenzione generale
- Onorari
- Imposta sul passaggio di proprietà
- Tasse notarili e per operazioni nel registro fondiario
- Costi di costituzione in pegno
- Lavori di preparazione
- Tasse (permesso di costruzione, allacciamenti)
- Assicurazioni costruzioni
- Costi del credito di costruzione

## Costi una tantum

Considerate anche le spese aggiuntive che non sono incluse nei costi d'investimento:

- Acquisti come mobili, attrezzi o utensili da giardino
- Costi di trasloco
- Tassazione una tantum e separata degli averi previdenziali
- Imposta di successione e donazione
- Riserva per imprevisti

Oltre ai costi, anche altri fattori svolgono un ruolo importante nell'acquisto di una casa. Su **[raiffeisen.ch/analisi-dei-bisogni](http://raiffeisen.ch/analisi-dei-bisogni)** troverete una lista di controllo completa per l'immobile e i dintorni, che potrete utilizzare per concentrarvi sulle vostre esigenze.





## Costi ricorrenti

Oltre agli interessi ipotecari, agli ammortamenti e alle spese di manutenzione e accessorie (elettricità, acqua o riserve per riparazioni, ecc.), vengono regolarmente sostenuti altri costi che dovrebbero essere inclusi nei vostri calcoli.

### Imposta sul reddito

Nel caso di immobili a uso proprio, il valore locativo è imponibile come reddito. Questo valore viene determinato dall'Ufficio contribuzioni, tenendo conto del valore locativo di mercato dell'immobile.

### Imposta sulla sostanza

L'abitazione di proprietà deve essere tassata come parte del patrimonio. I debiti effettivi, come le ipoteche e i prestiti, possono essere dedotti dal totale dei valori patrimoniali. La differenza è tassata come patrimonio.

### Imposta fondiaria e immobiliare

In molti cantoni il valore patrimoniale di un immobile viene tassato una seconda volta: con l'imposta immobiliare o l'imposta fondiaria. A tal riguardo sussistono differenze cantonali.

### Premi d'assicurazione

Si deve inoltre prestare attenzione ai premi annui per l'assicurazione stabili, l'assicurazione economia domestica e l'assicurazione sulla vita.

D'altra parte, gli interessi ipotecari e le spese per la manutenzione volta a mantenere il valore e gli investimenti in efficienza energetica possono essere dedotti dal reddito imponibile.

# Un tetto massimo di spesa che potete permettervi.

La base per il calcolo della sostenibilità di un’abitazione di proprietà è costituita dai costi d’investimento, dai fondi propri disponibili e dal vostro reddito.

## Esempio di finanziamento

### Fondi propri

Di norma, dovrete accumulare almeno il 20% di fondi propri. Può trattarsi di risparmi, titoli, prelievi anticipati di averi previdenziali o beni fondiari.

<b>Costi d’investimento/ prezzo d’acquisto</b>	<b>100%</b>	<b>CHF 1’000’000</b>
Dedotti i fondi propri	20%	
Risparmi su una previ- denza vincolata 3a		CHF 75’000
Risparmi su conti di risparmio/conti privati		CHF 125’000
<b>Finanziamento necessario</b>	<b>80%</b>	<b>CHF 800’000</b>

### Ipotecche

Il finanziamento bancario ammonta solitamente a un massimo dell’80% dei costi d’investimento o del prezzo d’acquisto, suddiviso in due ipoteche:

<b>Finanziamento necessario</b>	<b>80%</b>	<b>CHF 800’000</b>
Ipoteca di primo rango	66⅔%	CHF 667’000
Ipoteca di secondo rango	13⅓%	CHF 133’000



## Avete bisogno di ulteriori fondi propri?

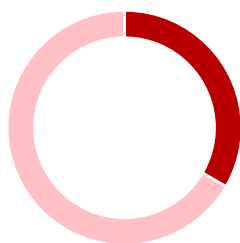
Se i vostri fondi propri sono inferiori al 20% o il vostro reddito è appena sufficiente, potete aumentare i vostri fondi propri come segue:

- Un prestito di terzi
- Una donazione o un acconto della quota ereditaria
- La costituzione in pegno di averi dalla cassa pensioni e del 3° pilastro.

Tuttavia, almeno il 10% dei fondi propri deve provenire da altri valori patrimoniali della cassa pensioni.

## Sostenibilità

L'addebito annuale degli interessi ipotecari, degli ammortamenti e delle spese accessorie non deve ammontare a oltre un terzo del vostro reddito lordo.



**max 33% del  
reddito annuo**

- Tasso d'interesse ipotecario
- Spese accessorie
- Ammortamento

## Interessi ipotecari e ammortamento

Rappresentano la parte più consistente dei vostri costi annuali. Attraverso l'ammortamento (rimborso della seconda ipoteca entro 15 anni o al momento del pensionamento), compensate il deprezzamento per vetustà e create riserve per investimenti futuri. Ridurrete anche il vostro onere in età avanzata.

## Spese accessorie e costi di manutenzione

A seconda dell'età e delle condizioni dell'immobile, le spese accessorie e i costi di manutenzione ammontano a 0.7-1.5% circa dei costi d'investimento o del prezzo d'acquisto. È consigliabile prevedere regolarmente l'accantonamento per modernizzazioni e la sostituzione degli impianti tecnici.

Su [raiffeisen.ch/calcolatore-di-ipoteca](https://www.raiffeisen.ch/calcolatore-di-ipoteca) potete scoprire quanto potrebbe costare la vostra futura casa. O se avete risorse finanziarie sufficienti per acquistare o costruire l'immobile dei vostri sogni. Siamo inoltre lieti di assistervi personalmente con questa e altre domande.

# Acquistare l'abitazione di proprietà grazie agli averi previdenziali.

**Se non disponete dei fondi propri necessari solo con i vostri risparmi, potete finanziarne una parte effettuando un prelievo anticipato o mediante la costituzione in pegno della vostra previdenza per la vecchiaia.**

## **Prelievo anticipato**

Con il prelievo di capitale dal 2° o 3° pilastro potete aumentare i vostri fondi propri e beneficiare di opportunità di risparmio fiscale. Potete utilizzare il denaro per i seguenti scopi:

- Per l'acquisto e la costruzione dell'abitazione di proprietà a uso proprio
- Come investimento volto ad aumentare o conservare il valore della vostra abitazione di proprietà
- Come rimborso del vostro debito ipotecario
- Per l'acquisto di quote di una cooperativa di edilizia

Con un prelievo anticipato prelevate una parte del vostro capitale di previdenza come fondo proprio. Ciò può ridurre le prestazioni della vostra cassa pensioni e può comportare l'applicazione di imposte.

## **Costituzione in pegno**

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

- Non vengono percepiti fondi, quindi non sono dovute imposte.
- Le prestazioni di vecchiaia e di rischio della cassa pensioni continuano a sussistere in toto, finché non subentra un caso di previdenza.

La Banca può richiedere in qualsiasi momento il pagamento per ridurre il debito, ad esempio se non vengono effettuati i pagamenti degli interessi o degli ammortamenti.

Ulteriori informazioni su previdenza e assicurazione si trovano al sito **[raiffeisen.ch/previdenza](http://raiffeisen.ch/previdenza)**.

# Modelli ipotecari su cui potete basarvi.

**L'oggetto della compravendita che fa al caso vostro dipende non solo dall'andamento dei tassi d'interesse, ma anche dalla vostra attitudine personale e dalla vostra propensione al rischio.**

## **Ipoteca a tasso fisso, SARON o variabile?**

In linea di massima è consigliabile combinare diversi modelli ipotecari con condizioni diverse. Il vantaggio è che non tutte le tranche ipotecarie devono essere prorogate contemporaneamente e le variazioni degli interessi di mercato possono essere compensate meglio.

## **Come posso trovare il mio mix ideale di ipoteche?**

Le vostre risposte alle quattro domande seguenti costituiscono la base per un finanziamento su misura. Fatevi consigliare da noi oppure rispondete alle domande online calcolando un finanziamento su **raiffeisen.ch/calcolatore-di-ipoteca**. Qui troverete anche informazioni sui singoli modelli ipotecari e sugli attuali tassi d'interesse.

### **Quanto sono importanti i costi prevedibili per la vostra abitazione di proprietà?**

- ☐ Non importanti
- ☐ Importanti
- ☐ Molto importanti

### **Prevedete restrizioni finanziarie dovute a ulteriori spese importanti?**

- ☐ Sì
- ☐ No

### **Quale andamento dei tassi d'interesse ipotizzate per il futuro?**

- ☐ In calo
- ☐ Costante
- ☐ In aumento

### **Personalmente seguite attivamente l'andamento dei tassi d'interesse?**

- ☐ Sì
- ☐ No

# Ecco come ridurre il vostro debito ipotecario.

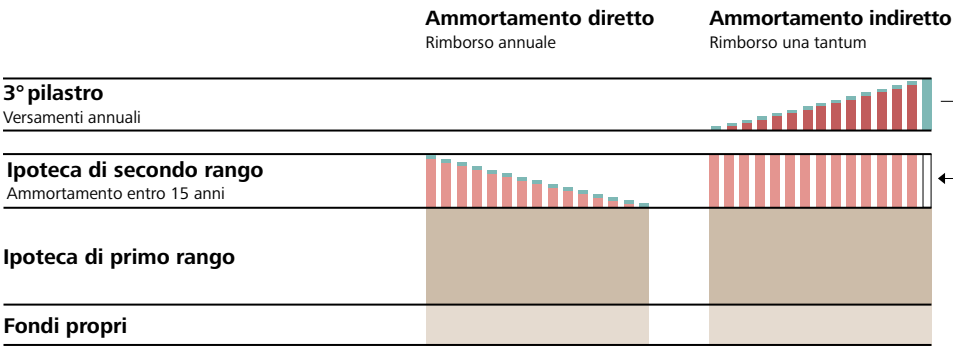
L'ipoteca di secondo rango deve essere rimborsata entro 15 anni o al momento del pensionamento e può essere ammortizzata direttamente o indirettamente a seconda delle esigenze.

## Ammortamento diretto

Saldate il debito ipotecario rimborsando direttamente l'ipoteca. A ogni pagamento si riduce il vostro debito e quindi anche l'addebito degli interessi. Di pari passo diminuiscono però le detrazioni fiscali e aumenta quindi la vostra imposta sul reddito.

## Ammortamento indiretto

Così facendo, accumulate un importo concordato su un conto previdenza 3a vincolato o con un'assicurazione vita di capitale vincolato. A una scadenza concordata, con il capitale risparmiato si ridurrà l'ipoteca. Fino a questo momento beneficiate della deduzione di interessi debitori più elevati dalle imposte sul reddito. Al contempo sfruttate i vantaggi fiscali della previdenza vincolata 3a.





# Modernizzate la vostra abitazione di proprietà dal punto di vista energetico.

**Con una buona preparazione, una consulenza competente e una pianificazione tempestiva, aumentate l'efficienza energetica e l'attrattiva del vostro immobile.**

## **Molteplici opportunità**

Gli immobili a uso abitativo costruiti più di 20 anni fa, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, spesso richiedono 3-4 volte più energia rispetto agli immobili di nuova costruzione o resi più efficienti sul piano energetico. La modernizzazione energetica offre quindi un grande potenziale: rinnovando l'involucro edilizio e utilizzando energie rinnovabili si riducono i costi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub>. Allo stesso tempo, aumenta il comfort abitativo, ad esempio, grazie al miglioramento del clima interno e dell'isolamento acustico. Con la modernizzazione, inoltre, è possibile adeguare lo spazio abitativo a nuove situazioni di vita e a mutate esigenze. Aumenterete così non solo l'attrattiva del vostro immobile, ma lo renderete anche adatto al futuro e versatile.

## **I vostri vantaggi in sintesi**

### **1. Aumentare il comfort abitativo**

La modernizzazione energetica aumenta il comfort abitativo e lo standard di finitura del vostro immobile e crea un clima abitativo piacevole e caldo.

### **2. Aumentare il valore dell'immobile**

Con una modernizzazione energetica potete mantenere o aumentare il valore del vostro immobile.

### **3. Beneficiare di sovvenzioni e vantaggi fiscali**

Per i vostri investimenti energetici potete beneficiare di sovvenzioni e deduzioni fiscali.

### **4. Ridurre i costi energetici**

Una modernizzazione energetica riduce il consumo energetico e quindi i costi.

### **5. Ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>**

Con un sistema di riscaldamento sostenibile si riducono le emissioni di CO<sub>2</sub>. In questo modo contribuite alla tutela dell'ambiente.





## Particolarità della proprietà per piani

Affrontate per tempo in sede di assemblea dei proprietari per piani i temi della «modernizzazione energetica» e della «sostituzione del riscaldamento», in modo che tutti gli interessati possano confrontarsi al riguardo.

Il nostro suggerimento: verificate se il fondo di rinnovamento delle parti edilizie comuni è sufficientemente finanziato e se esistono un piano di investimenti e una pianificazione della modernizzazione.

Trovate maggiori informazioni su questo tema tramite il codice QR o il link: **[raiffeisen.ch/verifica-della-modernizzazione](https://raiffeisen.ch/verifica-della-modernizzazione)**.





# Tutelatevi.

**L'acquisto di un'abitazione di proprietà ha spesso a che fare con la previdenza per la famiglia o per la vecchiaia. Chiedete una consulenza tempestiva e analizzate la vostra situazione previdenziale.**

## **Abitazione di proprietà in concubinato**

Se vivete in concubinato, è particolarmente importante verificare la vostra situazione previdenziale. Poiché questa forma di unione domestica non è disciplinata dalla legge, dovrete affrontare in dettaglio il tema delle regolamentazioni vigenti in materia di AVS, cassa pensioni e previdenza e informarvi sulle disposizioni in materia di imposta di successione.



## **Finanziamento tramite la cassa pensioni**

Se state finanziando la vostra abitazione di proprietà con denaro proveniente dalla vostra cassa pensioni, dovrete anche effettuare un esame dettagliato della vostra situazione previdenziale. Questo perché, a seconda del regolamento dell'istituto di previdenza, un prelievo anticipato può comportare una riduzione delle prestazioni: meno rendita in caso di invalidità o decesso, ma anche nel corso della vecchiaia.

Grazie alla nostra collaborazione con la Mobiliare e l'Helvetia, potete tutelarvi contro questi rischi finanziari con noi. Si tratta di proteggere sia il vostro patrimonio sia il vostro reddito.

Ulteriori informazioni su previdenza e assicurazione si trovano al sito **[raiffeisen.ch/previdenza](http://raiffeisen.ch/previdenza)**.

# Salvaguardate il vostro futuro.

**Per godere a lungo della vostra abitazione di proprietà, dovete tutelarvi finanziariamente. Vi mostriamo i rischi e vi proponiamo una soluzione elaborata in base alle vostre esigenze.**

## **Copertura del vostro patrimonio**

Tutelatevi da eventuali danni durante la fase di costruzione e dai danni causati da incendio e acqua con l'assicurazione stabili e l'assicurazione privata costruzioni.

## **Copertura del vostro reddito**

Se a causa di una malattia o di un infortunio non potete lavorare o potete lavorare solo in misura limitata, una rendita per incapacità di guadagno protegge voi e la vostra famiglia dalle difficoltà economiche. Questo vi permette di mantenere il vostro tenore di vita e di continuare ad adempiere ai vostri impegni.

## **Garanzia per i vostri cari**

Con un'assicurazione in caso di decesso, vi assicurate che la vostra famiglia, la vostra partner o il vostro partner non subiscano difficoltà finanziarie e possano continuare a finanziare e mantenere l'abitazione di proprietà.

## **Garanzia in età avanzata**

Con l'assicurazione per l'ammortamento, potete garantire la sostenibilità finanziaria della vostra abitazione di proprietà anche dopo il pensionamento. Il capitale versato viene utilizzato per ridurre l'ipoteca.

### **Soluzioni assicurative di Raiffeisen**

Grazie ai nostri partneriati con la Mobiliare e l'Helvetia, possiamo offrirvi anche una gamma completa di soluzioni assicurative.



# Vendere la vostra proprietà con Raiffeisen Agenti immobiliari.

**Vi consigliamo, vi affianchiamo e vi sosteniamo dalla valutazione iniziale alla consegna delle chiavi.**

## **Il prossimo passo per la vostra abitazione di proprietà**

Affrontare la vendita della vostra casa è una decisione importante che richiede il chiarimento di diversi aspetti:

- Volete cedere la vostra abitazione di proprietà all'interno della famiglia?
- Quando desiderate vendere il vostro immobile?
- Qual è il valore di mercato del vostro immobile?
- Volete modernizzare il vostro immobile prima di venderlo?

I nostri agenti immobiliari interni vi offrono assistenza e competenza personale, indipendentemente dal fatto che abbiate già una relazione bancaria con Raiffeisen o meno. Vi aiuteranno a rispondere a tutte le vostre domande e a soddisfare le vostre esigenze.

## **Vendere la vostra abitazione di proprietà con Raiffeisen Agenti immobiliari**

Beneficiate della collaborazione tra Raiffeisen Agenti immobiliari e le Banche Raiffeisen locali per la vendita della vostra abitazione di proprietà: un servizio ottimale da un'unica fonte.

Raiffeisen Agenti immobiliari è il partner ideale per la vendita del vostro immobile: Radicati sul territorio – presenti in tutta la Svizzera attraverso la rete e con conoscenze di mercato complete vi forniamo consulenza e assistenza su misura.

## **La nostra offerta comprende:**

- Prezzo di vendita consigliato
- Preparazione alla vendita
- Pubblicazione su vari canali
- Commercializzazione dell'immobile
- Svolgimento di stipulazioni di contratti

Desiderate ricevere assistenza nella vendita del vostro immobile? Per saperne di più sull'offerta di Raiffeisen Agenti immobiliari: **[immo.raiffeisen.ch](https://immo.raiffeisen.ch)**.



**Fissate un appuntamento presso la vostra Banca Raiffeisen. Siamo lieti di parlare con voi della casa dei vostri sogni.**

**Con noi per nuovi orizzonti**