

Guida alla previdenza Raiffeisen: l'abitazione di proprietà come componente patrimoniale

- **Il capitale vincolato nell'abitazione di proprietà viene spesso sottovalutato in sede di pianificazione patrimoniale**
- **Con il pensionamento la sostenibilità diventa un fattore chiave della pianificazione previdenziale**
- **L'abolizione del valore locativo modifica il quadro finanziario per i proprietari di abitazioni**

San Gallo, 27 ottobre 2026. Per molte persone in Svizzera l'abitazione di proprietà rappresenta il principale valore patrimoniale. Poco prima del pensionamento diventa inoltre un elemento importante per la sicurezza finanziaria in età avanzata. La proprietà abitativa, il patrimonio e la previdenza per la vecchiaia sono infatti strettamente correlati, ma proprio nell'abitazione di proprietà questa interazione viene spesso sottovalutata.

L'ipoteca è più di un semplice debito

Grazie alle proprie quattro mura, i proprietari si sentono in genere ben protetti finanziariamente per il pensionamento. Spesso perseguono l'obiettivo di ridurre il più possibile la propria ipoteca o addirittura di rimborsarla interamente entro il pensionamento. In questo contesto, si tende spesso a trascurare il fatto che questa scelta abbia ripercussioni sull'intera situazione patrimoniale. Un indebitamento inferiore riduce certamente i costi abitativi correnti e può migliorare la sostenibilità. Allo stesso tempo, però, diminuisce la flessibilità finanziaria. Ogni ammortamento, infatti, modifica la struttura patrimoniale. Il denaro che in precedenza era disponibile come patrimonio libero per spese correnti, investimenti o come riserva viene vincolato nell'abitazione di proprietà. «La questione dell'ammontare ipotecario corretto va quindi sempre affrontata nel contesto della pianificazione patrimoniale complessiva. Ciò che conta non è una ipoteca quanto più bassa possibile, bensì una struttura patrimoniale equilibrata, che tenga conto dei costi correnti, del fabbisogno di liquidità e del potenziale di rendimento», afferma Tashi Gumbatshang, Responsabile Centro di competenza Consulenza patrimoniale e previdenziale di Raiffeisen Svizzera.

Il giusto equilibrio anziché l'ammortamento massimo

In genere, al termine della vita lavorativa il reddito diminuisce sensibilmente. Di conseguenza la sostenibilità dell'ipoteca diventa una questione centrale nella pianificazione previdenziale. È quindi essenziale verificare per tempo la sostenibilità. Concentrarsi esclusivamente sull'ammontare del debito non è sufficiente. È invece fondamentale orientare il finanziamento in modo tale che l'ipoteca rimanga sostenibile anche dopo il pensionamento, senza limitare inutilmente la flessibilità finanziaria. La pianificazione finanziaria dovrebbe tenere conto anche di possibili cambiamenti della situazione di vita, come il decesso del partner e la conseguente perdita di una parte del reddito pensionistico. Determinante è anche se per l'ammortamento vengono utilizzati patrimonio libero o averi della cassa pensioni. Se si prelevano averi della cassa pensioni, di regola il reddito pensionistico futuro risulterà inferiore. «Non da ultimo bisognerebbe tenere conto anche dei costi dell'ipoteca e delle 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», spiega Tashi Gumbatshang.

Il valore locativo viene meno, la pianificazione resta

Con l'abolizione del valore locativo dal 1° gennaio 2029, la questione dell'importo ipotecario ottimale assume una dimensione supplementare. Con l'abolizione della tassazione del valore locativo, si riduce uno svantaggio fiscale esistente finora per la proprietà abitativa. Allo stesso tempo, anche diverse possibilità di deduzione come la deduzione degli interessi debitori vengono abolite o limitate. «Il periodo di transizione fino alla fine del 2028 offre ai proprietari di abitazioni la possibilità di rivedere nel loro complesso le ristrutturazioni pianificate, le decisioni in materia di finanziamento e la propria situazione previdenziale. Chi coordina questi temi tempestivamente può porre importanti basi per il periodo successivo all'abolizione del valore locativo», afferma Tashi Gumbatshang.

Informazioni sulla Guida alla previdenza Raiffeisen

La Guida alla previdenza Raiffeisen fornisce più volte all'anno informazioni concise e comprensibili su temi previdenziali attuali e rilevanti. Ogni edizione affronta un tema prioritario diverso e offre consigli e suggerimenti concreti sulla previdenza personale. Per saperne di più sulla Guida alla previdenza visitate il sito raiffeisen.ch/pubblicazioni-previdenza.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch

Foto: Le foto dei nostri esperti e altre immagini sono disponibili su www.raiffeisen.ch/media.

Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera

Raiffeisen è il secondo Gruppo bancario svizzero e la Banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Conta oltre due milioni di soci e gestisce oltre tre milioni di relazioni cliente, tra cui quelle con oltre 200'000 aziende in Svizzera. Le 208 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, sono radicate a livello locale in tutta la Svizzera e socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Tra i principali campi di attività figurano in particolare le operazioni ipotecarie, la Consulenza patrimoniale e previdenziale e il settore Clientela aziendale.

(Tutti i dati al 30.06.2026)

Disdetta dei comunicati stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a media@raiffeisen.ch.