
Evento digitale «Vendere la proprietà di abitazione, donarla o lasciarla in eredità?»

DOMANDE E RISPOSTE

Scopo del documento	Rispondere alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale «Vendere la proprietà di abitazione, donarla o lasciarla in eredità?»
Data	11 maggio 2022

Indice dei contenuti delle domande e risposte

1. Immobili in vendita	2
2. Prestazioni complementari	3
3. Generale.....	7
4. Pianificazione immobiliare.....	9
5. Donazione.....	16
6. Contenuti utili sul tema Vendere, regalare ed ereditare	18

1. Immobili in vendita

Domanda	Risposta
Vendere o affittare una casa quando ci si trasferisce in una casa di riposo	L'affitto comporta il vantaggio di un reddito aggiuntivo, ma anche spese aggiuntive sotto forma di investimenti, amministrazione e rischio di sfritto o perdita dell'affitto. Il prerequisito, ovviamente, è che la base di finanziamento continui a esistere. Una vendita in questa fase è di solito facile da gestire, poiché presumibilmente la capacità di agire non è ancora in discussione. Inoltre, un'eredità più tardiva è più facile da distribuire e le spese aggiuntive di cui sopra non si applicano.
Nostra madre vuole lasciare la sua casa e trasferirsi in un appartamento. Ma la sua pensione non è sufficiente a pagare l'affitto. Deve vendere la casa?	Se affittasse la casa, si otterrebbe un reddito aggiuntivo sotto forma di affitto, che comporterebbe anche spese e rischi corrispondenti. In linea di principio, l'accessibilità economica deve essere verificata con la banca finanziatrice. In questo modo si otterrà una dichiarazione chiara sulla vostra domanda.
Come viene tassata una vendita se voglio investire immediatamente il denaro in un nuovo immobile?	In linea di principio, anche in questo caso esistono differenze cantonali. Di norma, l'imposta sulle plusvalenze immobiliari può essere differita nel caso di un'acquisizione sostitutiva, a condizione che il prezzo dell'immobile sostitutivo sia almeno pari al valore di investimento del primo immobile.
Vorrei investire il ricavato della vendita dell'appartamento nell'acquisto di una casa. Devo comunque pagare l'imposta sugli utili?	A seconda del cantone, l'imposta sugli utili immobiliari può essere differita a condizione che il prezzo dell'immobile sostitutivo sia almeno pari al valore di investimento del primo immobile.
Salve, dicono che la stima del prezzo di vendita da parte di Raiffeisen è gratuita. La vendita deve essere effettuata tramite Raiffeisen dopo tale valutazione?	Se intendete vendere (entro 4 anni), vi forniremo una raccomandazione gratuita sul prezzo di vendita come parte di un preventivo per i nostri servizi. Sta a voi decidere se accettare o meno l'offerta.
Raiffeisen Casa assume il ruolo di "ricercatore immobiliare" anche in relazione alla vendita dell'attuale appartamento?	RaiffeisenCasa non offre mandati di ricerca. Nel caso di transazioni treno per treno, saremo lieti di fornirvi la nostra consulenza nell'ambito del nostro mandato di vendita.
A quanto ammonta la commissione del vostro broker?	Lavoriamo con commissioni di intermediazione fisse, che dipendono dal comune e dalla domanda. Questi variano tra l'1,5 e il 4 %. Saremo lieti di fornirvi un'offerta personalizzata. Potete trovare il vostro referente locale a questo link: https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/agenti-immobiliari.html
L'imposta sugli utili di un precedente immobile A è stata trasferita al nuovo immobile B. In caso di futura vendita dell'immobile B, qual è la composizione dell'imposta dovuta? Solo B o A + B? Quanti anni ci vogliono e quanto si riduce l'imposta dovuta?	Anche in questo caso esistono differenze cantonali e la questione deve essere chiarita con l'ufficio delle imposte. Di norma, quando l'immobile B viene venduto, il profitto totale di entrambi gli immobili è tassabile con l'aliquota corrispondente al periodo di detenzione totale.
Dove si applica lo sconto per fratelli e sorelle quando si vende un immobile in comunione ereditaria?	Si consiglia di utilizzare il valore di un perito indipendente (non un'agenzia immobiliare) come prezzo di vendita. Un elenco di valutatori immobiliari indipendenti è disponibile al seguente link: http://www.siv.ch/ .

<p>Se si vende l'appartamento/la casa al proprio figlio, l'imposta sulla plusvalenza deve essere liquidata ufficialmente in quel momento o può essere posticipata?</p>	<p>È il fatto che l'immobile venga venduto che conta, indipendentemente dal grado di parentela.</p>
--	---

2. Prestazioni complementari

Domanda	Risposta
<p>Se viene costituita una società a responsabilità limitata, questa deve essere responsabile finanziariamente per un'altra persona che è anche membro di questa società a responsabilità limitata. (Casa di cura)</p>	<p>In linea di principio, ogni persona è responsabile del finanziamento delle proprie cure <u>con tutti i propri beni</u>. Se il reddito e il patrimonio non sono più sufficienti, una persona fisica ha la possibilità di richiedere prestazioni integrative.</p> <p>Se le prestazioni integrative vengono rifiutate, ogni persona fisica ha diritto a un sostegno di sussistenza sotto forma di assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, possono anche avere diritto al sostegno della parentela. Gli ascendenti e i discendenti che vivono in condizioni favorevoli sono tenuti al mantenimento.</p>
<p>Cosa devo considerare se l'immobile appartiene ancora ai genitori e uno dei due riceve prestazioni integrative (non è più in grado di giudicare) e io voglio rilevare l'immobile?</p>	<p>Se uno dei genitori è incapace di intendere e di volere e non esiste un testamento biologico, è necessario ottenere il consenso del KESB per il trasferimento della proprietà.</p> <p>Nel determinare il prezzo di trasferimento, occorre fare attenzione che il genitore che riceve le prestazioni integrative non subisca alcuno svantaggio a causa del trasferimento dell'immobile. Il prezzo di trasferimento dell'immobile deve quindi essere fissato in modo tale da non creare beni di rinuncia. Ciò che viene considerato un valore equivalente adeguato per un immobile varia in ogni cantone.</p>
<p>Se si vuole trasmettere una casa di famiglia (a prezzo vantaggioso), cosa bisogna considerare per evitare che il comune richieda denaro ai nuovi proprietari in un secondo momento, ad esempio quando i genitori entrano in una casa di riposo?</p>	<p>Occorre innanzitutto chiarire quale valore le autorità considerano un adeguato valore equivalente per l'immobile. Questo varia da cantone a cantone. Se la proprietà viene trasferita al di sotto di questo valore, la differenza è una donazione. Se si richiede una prestazione complementare, le donazioni vengono virtualmente aggiunte al patrimonio effettivamente disponibile come patrimonio rinunciato. Ciò può comportare una riduzione o un rifiuto del diritto alle prestazioni complementari a causa dei regali effettuati. I doni vengono ridotti di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Se non si ricevono prestazioni integrative a causa della rinuncia volontaria agli attivi, si può avere diritto all'assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento prima di pagare le spese (obbligo di mantenimento dei parenti). I parenti in linea ascendente e discendente che vivono in condizioni favorevoli sono passibili di sostegno.</p>

<p>Come si può regolare/garantire finanziariamente un eventuale soggiorno dei genitori in una casa di cura in età avanzata?</p>	<p>Non esiste una raccomandazione generalmente applicabile. In caso di necessità di assistenza in età avanzata, i costi dell'assistenza devono essere finanziati con il proprio reddito e patrimonio, a condizione che i mezzi finanziari siano sufficienti. In linea di principio, non esiste alcun diritto a ricevere beni per i discendenti.</p> <p>Se volete trasferire dei beni ai vostri figli, dovete innanzitutto chiedervi se potete permettervi il dono. A tal fine, è consigliabile realizzare un piano patrimoniale e di liquidità a lungo termine. Inoltre, quanto prima vengono effettuate le donazioni, tanto maggiore sarà l'importo che verrà ridotto al momento della richiesta di prestazioni complementari (e quindi non viene considerato come una rinuncia agli averi). Le donazioni vengono prese in considerazione per un periodo di tempo illimitato, ma una donazione viene ridotta di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo alla donazione.</p>
<p>può vendere la proprietà ai suoi figli e poi viverci come affittuario, o questo potrebbe essere ancora considerato un'evasione di prestazioni supplementari?</p>	<p>Se si vende l'immobile per un valore equivalente adeguato, non ci sono beni di rinuncia rilevanti per le prestazioni complementari. Ciò che viene considerato un valore equivalente adeguato per un immobile varia in ogni cantone.</p> <p>Se desiderate continuare a vivere nell'immobile dopo che è stato trasferito ai vostri figli, avete tre possibilità: Si può abitare come inquilino, oppure avere un diritto di abitazione o di usufrutto. Se rimanete come inquilini, dovete essere consapevoli che si applicano le consuete norme del diritto di locazione e che, ad esempio, i vostri figli possono disdire il contratto di locazione con voi nel rispetto dei termini di preavviso.</p>
<p>A quale prezzo il bambino deve essere venduto per non essere perseguito per aver ricevuto prestazioni integrative?</p>	<p>Se si vende l'immobile per un valore equivalente adeguato, non ci sono beni di rinuncia rilevanti per le prestazioni complementari. Ciò che viene considerato un valore equivalente adeguato per un immobile varia in ogni cantone.</p> <p>Se la proprietà viene trasferita al di sotto di questo valore, questa differenza è una donazione. Tale donazione è considerata una rinuncia volontaria ai beni. Se si richiede una prestazione complementare in un secondo momento, le donazioni vengono virtualmente aggiunte al patrimonio effettivo come patrimonio rinunciato. Ciò può comportare una riduzione o un rifiuto del diritto alle prestazioni complementari a causa dei regali effettuati. I doni vengono ridotti di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Se non si ricevono prestazioni integrative a causa della rinuncia volontaria agli attivi, si può avere diritto all'assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento prima di pagare le spese (obbligo di mantenimento dei parenti). I parenti in linea ascendente</p>

	<p>e discendente che vivono in condizioni favorevoli sono passibili di sostegno.</p>
<p>Esiste un certo periodo di tempo dopo il quale una donazione non ha più effetto sulle prestazioni complementari (imputazione virtuale).</p> <p>Esiste una "prescrizione" per la compensazione reversibile dell'immobile con il patrimonio dei genitori in caso di donazione ai figli?</p> <p>Quanto tempo prima è necessario dare via la proprietà o trasmetterla in modo che lo Stato non imputi più i beni?</p> <p>Per quanto tempo si tiene conto della donazione di un immobile quando si considera l'EL? Ci sono sempre informazioni diverse</p> <p>A che punto un genitore non riceve più prestazioni integrative dal patrimonio della casa? Una volta mi è stato detto: 10 anni? Quali soluzioni esistono affinché la casa non debba essere venduta perché, ad esempio, la madre ha bisogno di cure?</p>	<p>I regali vengono presi in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non hanno scadenza. Tuttavia, una donazione viene ridotta di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo, riducendo così il patrimonio di rinuncia.</p>
<p>"Come si regola se mio padre divorzia, ci vende la casa per l'intero prezzo stimato.</p> <p>Tuttavia, mi concede un prestito senza interessi di 300.000,- per 15 anni; l'interesse senza interessi è una donazione perché l'interesse non è presente nell'eredità.</p> <p>Inoltre, conserva il diritto di vivere in un appartamento in mansarda.</p> <p>Devo pagarlo in seguito ai fratelli e alle sorelle? Ha quindi un diritto ridotto alle prestazioni complementari perché non ha ricevuto interessi da me?</p> <p>Sono obbligato a sostenerlo finanziariamente ad un certo livello di patrimonio e di reddito in seguito? "</p>	<p>Un prestito senza interessi non è un regalo. La situazione sarebbe diversa se il prestito fosse stato concordato con un tasso di interesse, ma successivamente il padre rinunciasse agli interessi maturati.</p> <p>Se vostro padre muore e il prestito non è stato interamente rimborsato, il credito residuo del prestito rientra nell'eredità e tutti gli eredi vi partecipano in base alle loro quote ereditarie.</p> <p>Le prestazioni integrative comprendono anche i redditi che sono stati rinunciati. A nostro avviso, il reddito senza interessi è un reddito a cui si è rinunciato e che deve essere conteggiato come reddito annuale se è stato concesso un prestito. Si consiglia di consultare le autorità competenti.</p> <p>Se vostro padre non riceve le prestazioni integrative a causa della rinuncia volontaria agli averi, potrebbe sorgere un diritto all'assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento prima di pagare le spese (obbligo di mantenimento dei parenti). I parenti in linea ascendente e discendente che vivono in condizioni favorevoli sono passibili di sostegno.</p>
<p>Quali sono le conseguenze in materia di prestazioni complementari in caso di donazione mista?</p>	<p>Se si vende l'immobile per un valore equivalente adeguato, non ci sono beni di rinuncia rilevanti per le prestazioni complementari. Ciò che viene considerato un corrispettivo adeguato per un immobile varia in ogni Cantone.</p>

	<p>Se non si fornisce un valore equivalente adeguato, si tratta di un regalo misto.</p> <p>La parte gratuita è considerata un dono. Se si richiede una prestazione complementare, le donazioni vengono aggiunte virtualmente come patrimonio di rinuncia al patrimonio effettivamente esistente. Ciò può comportare la riduzione o il rifiuto del diritto alle prestazioni complementari a causa della quota di donazione. I doni vengono ridotti di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p>
<p>Insidie nel trasferimento di beni immobili. Contratto di cessione in conto futura eredità a un figlio (su un totale di due). Per quanto tempo lo Stato/Cantone può rivalersi sui beni (casa) nel caso di genitori bisognosi di cure? Il contratto è stato concluso nell'ottobre 2020. I genitori vivono ancora nella casa come usufruttuari.</p>	<p>In caso di richiesta di prestazioni complementari, le donazioni/anticipazioni di eredità vengono praticamente aggiunte al patrimonio effettivo come patrimonio rinunciato. Le donazioni/eredità anticipate vengono prese in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non hanno scadenza. Tuttavia, una donazione viene ridotta di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Per poter valutare quando l'eredità anticipata non viene più presa in considerazione per il calcolo delle prestazioni complementari, sono quindi determinanti l'importo dell'eredità anticipata e il periodo di tempo trascorso tra la donazione e la richiesta di prestazioni complementari.</p>
<p>Il bambino può comunque essere perseguito per una donazione mista se ha bisogno di prestazioni complementari?</p>	<p>Se si richiede una prestazione complementare, la parte della donazione mista viene aggiunta virtualmente come patrimonio di rinuncia al patrimonio effettivamente esistente. Questa quota regalo viene presa in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non ha scadenza. Tuttavia, una donazione viene ridotta di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Per valutare se la quota di donazione della donazione mista viene ancora presa in considerazione nel calcolo delle prestazioni complementari, è determinante l'entità della donazione e la data in cui è stata effettuata.</p> <p>Se la quota di donazione viene comunque presa in considerazione, ciò può comportare una riduzione o il rifiuto delle prestazioni complementari.</p> <p>Se le prestazioni integrative vengono rifiutate, ogni persona fisica ha diritto a un sostegno di sussistenza sotto forma di assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, l'autorità può verificare se i figli sono tenuti al mantenimento prima di pagare le spese (obbligo di mantenimento dei parenti). I parenti in linea ascendente e discendente che vivono in condizioni favorevoli sono passibili di sostegno.</p>

3. Generale

Domanda	Risposta
<p>Qual è la differenza tra diritto di abitazione e usufrutto?</p> <p>Qual è la differenza tra usufrutto e diritto di abitazione per quanto riguarda l'eventuale necessità di assistenza?</p>	<p>La differenza sta sia nei diritti che negli obblighi. Il diritto di abitazione è altamente personale, vale a dire che solo voi, in quanto titolari del diritto di abitazione, potete abitare nell'immobile, non è consentito l'affitto. L'usufrutto vi dà il pieno godimento dell'immobile, vale a dire che potete anche affittare l'immobile e richiedere l'affitto. Per quanto riguarda l'eventuale necessità di assistenza, ciò significa che il reddito da locazione si aggiunge al vostro reddito e deve essere utilizzato per l'assistenza.</p> <p>Tuttavia, esistono anche differenze per quanto riguarda gli obblighi. Il titolare del diritto di abitazione paga i normali costi di manutenzione, l'onere fiscale è condiviso. L'usufruttuario paga gli interessi del mutuo, i costi di manutenzione, i premi assicurativi, ecc. Anche le imposte sono a carico dell'usufruttuario.</p>
<p>In caso di acquisto di una casa trifamiliare, il terzo pilastro può essere utilizzato interamente all'interno della famiglia (circa CHF 180.000) se un appartamento è gravato da un diritto di abitazione, un appartamento è affittato e uno è occupato dal proprietario? Si tratta di un aumento del mutuo di CHF 600000 per la ristrutturazione dell'intera proprietà.</p>	<p>La questione dell'accessibilità economica e del finanziamento deve essere chiarita in anticipo con l'esperto di finanziamenti della banca responsabile.</p> <p>In generale, si può affermare che un diritto di abitazione rappresenta un onere sulla proprietà che viene preso in considerazione nel finanziamento.</p>
<p>La vendita/eredità di un immobile commerciale come locazione di un edificio è un'opzione?</p>	<p>Se un proprietario terriero concede a una persona un diritto limitato di costruire sul suo terreno, questo costituisce un diritto di costruzione. Il proprietario del terreno richiede un canone di locazione dell'edificio.</p> <p>Il contratto di locazione dell'immobile viene stipulato per un determinato periodo di tempo, durante il quale si ha il diritto di vendere, cedere o lasciare in eredità il contratto di locazione dell'immobile.</p> <p>Il diritto di costruzione termina con la scadenza del termine (la cosiddetta reversibilità). Il titolare del diritto di costruzione o i suoi eredi devono trasferirsi e ricevere un cosiddetto pagamento di reversibilità. L'importo di questo risarcimento è legato al valore della casa.</p>
<p>Che cosa si può fare quando i genitori vanno in pensione, il padre sano diventa lentamente dipendente dall'assistenza attualmente ancora a casa ma non più per sempre?</p>	<p>Per quanto riguarda la capacità di giudizio, è consigliabile predisporre un testamento biologico nel caso in cui il padre sia incapace di intendere e di volere in una casa di cura. In questo modo, potrete garantire che vostra madre o voi possiate prendere decisioni per vostro padre in caso di incapacità.</p> <p>Inoltre, è necessario verificare se la successione legale è corretta o se le disposizioni ereditarie devono essere prese quando entrambi i genitori sono ancora in grado di giudicare.</p>

<p>Non voglio ancora vendere l'immobile, ma sto lottando con l'accessibilità economica in quanto pensionato. I miei figli possono cofirmare il mutuo per migliorare l'accessibilità economica (anche se non sono proprietari dell'immobile)?</p>	<p>Tale soluzione, sotto forma di responsabilità solidale, è certamente possibile. Dovete discutere i dettagli con il vostro specialista di finanziamenti presso la vostra Banca Raiffeisen.</p>
<p>Fino a quale minimo devo ragionevolmente pagare il mio mutuo?</p>	<p>Dal punto di vista del diritto successorio, l'ammortamento dell'ipoteca ha senso solo nella misura in cui è richiesto dalla banca finanziatrice e sono disponibili ulteriori liquidità. Con l'ammortamento si vincolano ulteriori fondi nell'immobile, il che può comportare problemi nella divisione dell'eredità.</p> <p>Si consiglia di consultare la banca finanziatrice.</p>
<p>Cosa si raccomanda in merito all'ammortamento dei mutui in età avanzata?</p>	<p>Dal punto di vista del diritto successorio, l'ammortamento dell'ipoteca ha senso solo nella misura in cui è richiesto dalla banca finanziatrice e sono disponibili ulteriori liquidità. Con l'ammortamento si vincolano ulteriori fondi nell'immobile, il che può comportare problemi nella divisione dell'eredità.</p> <p>Si consiglia di consultare la banca finanziatrice.</p>
<p>Che dire della questione dell'accessibilità economica se l'immobile deve essere affittato dall'erede?</p>	<p>Per quanto riguarda l'accessibilità finanziaria di un immobile in affitto, si applicano regole diverse rispetto a un immobile occupato dal proprietario. Il referente della vostra Banca Raiffeisen sarà lieto di rispondere a tutte le vostre domande dettagliate sulla convenienza economica.</p>
<p>Il valore di mercato non gioca un ruolo nella dichiarazione dei redditi?</p>	<p>Il valore di mercato dell'immobile al momento del decesso viene preso come base per la divisione dell'eredità. In molti cantoni, i valori di stima ufficiali utilizzati per la dichiarazione dei redditi sono notevolmente inferiori al valore di mercato.</p>
<p>chi paga l'imposta sulle plusvalenze immobiliari. Mia sorella vuole tutta la casa per sé e vuole rilevare me. La casa si trova nel cantone di Berna ed è di nostra proprietà comune grazie alla donazione del padre avvenuta 20 anni fa. Grazie per il vostro messaggio</p>	<p>Avete ricevuto la casa in donazione, motivo per cui l'imposta sulle plusvalenze immobiliari è stata differita.</p> <p>L'imposta sugli utili immobiliari si applica se l'immobile (o le quote di esso) viene trasferito almeno in parte a titolo oneroso. Da un punto di vista legale, sua sorella acquisterebbe la quota della casa da lei. Si consiglia di verificare presso l'ufficio fiscale competente se si è soggetti all'imposta sugli utili immobiliari.</p>
<p>Se io e la mia compagna viviamo in una casa unifamiliare e in essa ci sono anche fondi PF prepagati, posso affittare la casa se, ad esempio, mi trasferisco con la mia compagna nel suo appartamento (per motivi di vecchiaia)? Oppure i fondi PF devono essere restituiti?</p>	<p>Se non acquistate un immobile sostitutivo e siete ancora affiliati a una cassa pensione, in genere dovete rimborsare il WEF dalla cassa pensione se vendete l'immobile. L'obbligo di rimborso può non essere applicato in singoli casi, ad esempio se si è in pensione o se si affitta l'immobile dopo averlo gestito in proprio per qualche tempo. Si consiglia di consultare la propria cassa pensione.</p>
<p>Usufrutto: a quale nome è intestata l'ipoteca (BAMBINI?)</p>	<p>In linea di principio, l'ipoteca è intestata al proprietario dell'immobile, a meno che non sia stato concordato diversamente con la banca finanziatrice.</p>

4. Pianificazione immobiliare

Domanda	Risposta
<p>Domanda 1: Abbiamo 5 figli, nostro figlio rifiuta ogni contatto con la famiglia. Come dovrebbe essere regolamentato?</p> <p>Domanda 2: Vorremmo vendere la nostra casa trifamiliare a nostra figlia. Abbiamo 5 figli... 1 bambino non ha più contatti con noi. Come si regola questo aspetto?</p>	<p>Rispondere alla domanda 1: Potete regolare la vostra eredità (1.) con due testamenti scritti a mano o (2.) con un contratto di matrimonio e di successione tra i coniugi o (3.) con un contratto di successione con la partecipazione dei figli. La terza opzione offre il maggior margine di manovra per la regolamentazione. Se un figlio non è disposto a partecipare a tale contratto di eredità, è comunque possibile stipulare un contratto di eredità con gli altri figli. Tuttavia, in questo caso deve essere preservato il diritto alla quota obbligatoria del figlio che non partecipa al contratto successorio.</p> <p>Rispondere alla domanda 2: Se la figlia paga un prezzo d'acquisto normale (prezzo di mercato), ciò non ha conseguenze sul piano del diritto successorio, ossia la figlia non è tenuta a risarcire i fratelli. Tuttavia, se la figlia paga un prezzo inferiore a quello di mercato, deve risarcire i fratelli e le sorelle per la differenza tra il prezzo pagato e il valore effettivo dell'immobile alla morte dei genitori. Il valore effettivo della proprietà al momento della morte dei genitori (non al momento del trasferimento della proprietà) è determinante per l'importo della liquidazione. Affinché tutti i figli siano trattati equamente e per garantire che la figlia non sia costretta a vendere l'immobile alla morte dei genitori (per poter effettuare i pagamenti di perequazione), si consiglia di concordare l'importo e i tempi della perequazione in un contratto successorio con la partecipazione di tutti i figli. Se un figlio non è disposto a firmare un accordo di questo tipo, è comunque possibile concordarlo con gli altri figli. In questo caso, tuttavia, deve essere rispettata la quota obbligatoria del figlio che non partecipa al contratto. Vi consigliamo di rivolgervi al vostro interlocutore presso la vostra Banca Raiffeisen per concordare una consulenza.</p>
<p>Finora non è stato fatto alcun riferimento alla (precedente) controversia sul diritto di proprietà. Questo è importante per il coniuge superstite.</p>	<p>È vero, per motivi di tempo abbiamo volutamente ommesso i riferimenti alla controversia sul diritto di proprietà tra i coniugi. Nell'ambito di una consulenza successoria fondata e individuale, approfondiamo naturalmente anche le possibilità di regolamentazione nell'ambito del diritto di proprietà.</p>
<p>Quali sono le quote ereditarie/obbligatorie previste dalla legge per la situazione di vita "divorziata"?</p>	<p>Nel caso di una persona divorziata con figli, per legge l'intero patrimonio va ai figli (in parti uguali).</p>

<p>La quota obbligatoria per i figli è del 50% e il resto può essere regolato liberamente (nel testamento)?</p>	<p>La quota obbligatoria dei figli è pari ai $\frac{3}{4}$ della quota legale dell'eredità, cioè ai $\frac{3}{4}$ dell'eredità. Dal 1° gennaio 2023, tuttavia, la quota obbligatoria per legge dei figli sarà pari solo a $\frac{1}{2}$ della quota legale dell'eredità.</p> <p>La differenza tra l'intera eredità e tutti i diritti sulla quota obbligatoria è chiamata quota liberamente disponibile. Il testatore può disporre liberamente di questa parte dell'eredità (con un testamento o con un contratto successorio).</p>
<p>Abbiamo una casa trifamiliare con un piccolo mutuo e un terreno edificabile e stiamo pensando di mettere il terreno edificabile in un altro regime patrimoniale. Quali sono gli altri regimi patrimoniali tra coniugi che raccomanderebbe o che verrebbero messi in discussione?</p>	<p>Il Codice civile svizzero descrive fondamentalmente tre diversi regimi patrimoniali tra coniugi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partecipazione agli utili - Comunità di beni - Separazione dei beni <p>Se una coppia sposata non ha stipulato un contratto di matrimonio, si applicano le regole sulla divisione dei beni acquisiti. Un accordo prematrimoniale può essere utilizzato per apportare modifiche alla quota ereditaria o per passare a un diverso regime patrimoniale. Tale modifica può essere effettuata anche retroattivamente alla data del matrimonio.</p> <p>Esistono notevoli differenze tra i singoli regimi patrimoniali tra coniugi. Quale sia il regime patrimoniale più adatto al vostro caso dipende da diversi fattori e deve essere determinato nel corso di una consulenza individuale.</p>
<p>Come si regola la successione in caso di separazione dei beni?</p>	<p>La separazione dei beni è uno dei regimi patrimoniali previsti dal Codice civile. Con il passaggio al regime patrimoniale dei coniugi (mediante contratto di matrimonio), si garantisce che, per quanto possibile, non vi sia comunione di beni. Non si crea una proprietà coniugale "congiunta".</p> <p>In caso di decesso di un coniuge, una modifica della separazione dei beni precedentemente effettuata porta a un risultato diverso nella determinazione del patrimonio ereditario rispetto a quello che si avrebbe se il coniuge fosse rimasto in comunione dei beni acquisiti.</p> <p>Tuttavia, il cambiamento del regime patrimoniale non modifica le regole del diritto successorio (quote ereditarie legali e quote obbligatorie).</p>
<p>Siamo una coppia sposata e abbiamo 3 figli adulti, tutti sposati e con figli. Tutti i figli vivono nella propria casa. Vorremmo vendere la nostra casa, che non ha debiti, a un figlio.</p>	<p>Se non vengono stipulati accordi di accompagnamento all'interno della famiglia (contratto successorio), il figlio che subentra nella proprietà deve risarcire i fratelli per la differenza tra il prezzo di mercato della proprietà (che un terzo dovrebbe pagare) e il prezzo pagato dal figlio alla morte dei genitori. È determinante il valore di mercato dell'immobile al momento della morte dei genitori (e non al momento del trasferimento dell'immobile).</p>

<p>Qual è il prezzo minimo a cui dobbiamo vendere e a cui non è possibile avanzare richieste di eredità in seguito e che quindi non rientra nelle regole di donazione dell'ufficio delle imposte?</p> <p>Si può applicare il valore di mercato secondo la valutazione ufficiale o esiste anche un valore inferiore?</p> <p>Se vendiamo l'abitazione di una nuora, qual è la situazione</p>	<p>È possibile concordare un prezzo inferiore all'interno della famiglia rispetto a quello che dovrebbe pagare un terzo. Si consiglia di concordare un valore di trasferimento nell'ambito di un contratto successorio congiunto a cui partecipano tutti i figli. Questo valore è determinante per la successiva ripartizione dell'eredità tra i figli. Inoltre, il momento della liquidazione dell'eredità può essere concordato in modo vincolante (ad esempio, alla morte del secondo genitore). Un accordo contrattuale di questo tipo garantisce chiarezza, sicurezza e impegno per tutte le parti coinvolte. Di norma, questo evita efficacemente i conflitti successivi.</p>
<p>Se un figlio ha costruito un EFH sulla nostra proprietà nel contratto di locazione, come verrà divisa l'eredità alla nostra morte?</p>	<p>L'immobile rientra nell'eredità ed è quindi soggetto alle disposizioni del diritto successorio. In assenza di un regolamento successorio corrispondente, appartiene congiuntamente a tutti gli eredi. Gli eredi devono quindi accordarsi su chi deve ricevere la proprietà. Attraverso una transazione ereditaria, potete fare in modo che il figlio che ha costruito sull'immobile in questione riceva questo immobile come credito sulla sua quota di eredità alla vostra morte, tenendo conto di un eventuale indennizzo di reversibilità.</p>
<p>Una casa è stata trasferita dai genitori a un figlio come eredità anticipata. Il figlio vende la casa prima della morte dei genitori. Come viene regolata l'eredità anticipata tra i figli in caso di morte dei genitori?</p>	<p>In questo caso, il fattore decisivo per l'equiparazione tra i fratelli è il prezzo di vendita che il figlio ha ottenuto quando ha rivenduto l'immobile.</p>
<p>Qual è la divisione legale dell'eredità nella situazione di "divorzio"? La quota obbligatoria per i figli è del 50% e il restante 50% può essere disposto "liberamente" in un testamento?</p>	<p>Nel caso di una persona divorziata con figli, per legge l'intero patrimonio va ai figli (in parti uguali).</p> <p>La quota obbligatoria dei figli è pari ai $\frac{3}{4}$ della quota legale dell'eredità, cioè ai $\frac{3}{4}$ dell'eredità. Dal 1° gennaio 2023, tuttavia, la quota obbligatoria per legge dei figli sarà pari solo a $\frac{1}{2}$ della quota legale dell'eredità.</p> <p>La differenza tra l'intera eredità e tutti i diritti sulla quota obbligatoria è chiamata quota liberamente disponibile. Il testatore può disporre liberamente di questa parte dell'eredità (con un testamento o con un contratto successorio).</p>
<p>Mio marito ha inserito sua madre nella quota obbligatoria. Cosa si applica a partire dalla versione 1.1.2023?</p>	<p>A partire dall'1.1.2023, il diritto alla quota obbligatoria per i genitori cesserà completamente. Vi consigliamo di rivedere il vostro testamento. Potrebbe essere opportuno adeguare la formulazione a causa della modifica della legge.</p>
<p>L'unione domestica registrata è pari al matrimonio per quanto riguarda l'eredità?</p>	<p>Per l'unione registrata (comunità simile al matrimonio per le coppie dello stesso sesso), in termini di diritto successorio si applicano le stesse norme del matrimonio.</p>
<p>Ho alcune proprietà come persona fisica, è sensato che se trasferisco le proprietà alla mia GmbH possa poi lasciare in eredità la metà della GmbH ai miei 2 figli?</p>	<p>La costituzione di una società immobiliare a responsabilità limitata o di una società immobiliare a responsabilità limitata può avere senso in alcuni casi. Questo apre anche altre possibilità in termini di diritto ereditario (maggiore divisibilità). Tuttavia, le considerazioni di carattere</p>

	fiscale hanno spesso un ruolo preponderante. Se la costituzione di una società immobiliare sia sensata nel vostro caso, dovrete chiarirlo con l'aiuto di un esperto di diritto societario.
Posso trasmettere parte della proprietà a un figlio nel contratto di locazione dell'immobile.	Potete cedere un appezzamento di terreno o concedere il diritto di costruire sul vostro terreno.
Sono single e ho un condominio. Posso regalarlo a un amico? Non voglio che i miei fratelli ereditino. Qual è la soluzione migliore?	Entrambe le cose sono possibili. Potete regalare il vostro appartamento a un amico durante la vostra vita (attenzione: questo comporta l'applicazione di imposte sulle donazioni nella maggior parte dei cantoni) e potete impedire ai vostri fratelli di ereditare qualcosa da voi. Tuttavia, affinché i vostri fratelli e sorelle non ereditino nulla, non siete tenuti a cedere l'appartamento al vostro amico durante la vostra vita. È invece sufficiente redigere un testamento in cui si stabilisce che, alla vostra morte, siano altre persone a ereditare il vostro patrimonio al posto dei vostri fratelli e sorelle.
Posso lasciare in eredità i miei beni a entrambi i miei figli o solo a un figlio?	È anche possibile lasciare in eredità la proprietà a entrambi i figli insieme.
Mio padre ha un edificio residenziale e commerciale con 3 appartamenti e 1 officina con parcheggio sotterraneo.... Apprezzamento esterno Banca 2019 1,65Mio. Ho rilevato l'attività 8 anni fa. Ora vogliamo prendere possesso dell'edificio. Il padre conserva il diritto di residenza per un appartamento di 300000. E 300000 li otteniamo dal padre per un prestito. Mio fratello ritiene che ci stiano favorendo e che la casa non venga pubblicizzata per ottenere un prezzo di vendita più alto. Inoltre, non gli piace il fatto che riceveremmo da lui un prestito senza interessi. Perché in tal caso mancherebbe la proprietà. Come viene regolato? Anche la proposta di un interesse dell'1% per il prestito non è sufficiente per lui. Come procedere.	In questo caso, vi consiglio vivamente di chiedere consiglio. A questo punto è importante fare una valutazione ed esaminare varie soluzioni possibili che possono essere attuate con il coinvolgimento di tutte le parti interessate (piano A) o, se necessario, senza il coinvolgimento di vostro fratello (piano B). Sarebbe meglio coinvolgere tutte le parti interessate per identificare le diverse idee e ricavare un denominatore comune come base per un accordo di successione. In caso contrario, c'è il rischio che la disputa sull'eredità si protragga per anni dopo la morte del padre.
Posso anche lasciare in eredità i miei beni ai miei due figli in parti uguali? In modo che io possa continuare a vivere lì e che i proprietari siano i miei due figli?	Sì, è possibile. Tuttavia, non si tratta di un'eredità (che sarebbe un trasferimento dopo la morte), ma di un trasferimento in vita. Al momento del trasferimento potete concedervi un diritto di abitazione o un diritto di usufrutto, in modo da poter continuare a vivere nell'immobile anche dopo il trasferimento, oppure affittarlo con un diritto di usufrutto, se lo desiderate.
Vorremmo trasferire la nostra proprietà al valore catastale. Si tratta di un prezzo adeguato, che può essere giustificato anche come "prezzo di mercato" per gli altri bambini, o è troppo basso? Possiamo evitare i problemi di eredità se vendiamo l'immobile al genero a questo prezzo?	Il valore fiscale dell'immobile è solitamente molto più basso dell'effettivo valore di mercato dell'immobile. Tuttavia, il valore di mercato dell'immobile (e non il valore fiscale) al momento della morte dei genitori (e non al momento del trasferimento dell'immobile) è determinante per la liquidazione ai sensi del diritto successorio.

	<p>Se trasferite l'immobile al genero a un valore basso, anche questo costituisce una donazione. Le porzioni obbligatorie dei propri figli non possono essere violate da un simile dono a vita.</p>
<p>È necessario redigere un testamento biologico nonostante la pianificazione successoria esistente (eredità/contratto di matrimonio)?</p>	<p>Sì, perché il regolamento successorio (testamento, matrimonio e/o contratto successorio) si riferisce alla distribuzione dei beni in caso di morte. Il testamento biologico, invece, si riferisce alla situazione in cui una persona non è più in grado di prendere decisioni da sola a causa di un'incapacità di giudizio. Con un testamento biologico è possibile designare una persona (ad esempio il coniuge) che possa prendere tutte le decisioni in modo autonomo in questo caso.</p>
<p>Che cosa si deve considerare nel caso di una comunione ereditaria affinché le decisioni sulla proprietà (conversione, ipoteche, ecc.) possano continuare a essere prese in modo efficiente? Tutti hanno uguale diritto di voto e le decisioni devono essere prese all'unanimità.</p>	<p>Una comunione ereditaria può solo disporre e decidere congiuntamente dell'eredità non ancora distribuita. Se la comunità degli eredi autorizza un rappresentante, quest'ultimo può anche prendere decisioni da solo.</p>
<p>"Abbiamo una casa bifamiliare in una posizione particolarmente bella. Abbiamo due figli che vogliamo considerare allo stesso modo. Come possiamo garantire che la casa rimanga di proprietà della famiglia per le generazioni future? (Fondazione, società semplice o...?) Come si può gestire?"</p>	<p>Purtroppo non c'è alcuna garanzia che la proprietà possa effettivamente rimanere in famiglia per diverse generazioni nel lungo periodo.</p> <p>Se si trasferisce la proprietà a una fondazione di famiglia, la proprietà non appartiene più alla famiglia, ma alla fondazione. Alle fondazioni di famiglia si applica la legge generale sulle fondazioni, ma le fondazioni di famiglia sono fortemente limitate per quanto riguarda lo scopo della fondazione. La costituzione dei cosiddetti trust familiari è inammissibile secondo la giurisprudenza del Tribunale federale.</p>
<p>E i nipoti se non avete figli?</p>	<p>Se una persona muore senza figli, i genitori e i fratelli e le sorelle sono tutti deceduti, i nipoti hanno diritto all'eredità. Se il defunto lascia un coniuge, anche questo ha diritto all'eredità.</p> <p>Tuttavia, i nipoti non hanno diritto a una quota obbligatoria dell'eredità del defunto. Ciò significa che un testamento può stabilire, ad esempio, che i nipoti non debbano ereditare nulla.</p>
<p>Padre, madre e due figli: come può un contratto di successione regolare che in caso di morte di uno dei due coniugi il rimanente sia sufficientemente protetto finanziariamente, soprattutto se i genitori vivono in uno degli appartamenti della loro casa bifamiliare.</p>	<p>In questo caso, non c'è la liquidazione dell'eredità, ma ci sono vari modi per raggiungere questo obiettivo. La soluzione ideale per il vostro caso deve essere individuata durante una consulenza.</p>
<p>Le disposizioni patrimoniali esistenti non sono valide o devono essere riviste?</p>	<p>Le norme ereditarie esistenti continuano a essere valide anche dopo l'entrata in vigore del nuovo diritto successorio. Tuttavia, è consigliabile far rivedere i regolamenti esistenti, in quanto potrebbe essere necessario adeguare la formulazione in modo che i nuovi regolamenti applicabili (nuove parti obbligatorie) si applichino effettivamente nei singoli casi.</p>

<p>Tutti i figli devono essere trattati allo stesso modo in caso di eredità anticipata?</p>	<p>No, non tutti i bambini devono ricevere lo stesso trattamento economico. Durante la vita, gli anticipi di eredità possono essere di diverso importo. Tuttavia, alla morte dei genitori, si verifica una perequazione degli anticipi ereditari. È anche possibile stabilire in un regolamento successorio che un figlio non debba liquidare la sua eredità anticipata in tutto o in parte nei confronti dei fratelli e delle sorelle. Ciò comporta una disparità di trattamento economico dei figli, che in linea di principio è ammissibile. Tuttavia, le porzioni obbligatorie dei bambini non possono essere violate da tali accordi.</p>
<p>Contratto di successione tra coniugi e figli: è possibile anche se i figli provengono da matrimoni precedenti, cioè non sono figli comuni? (tutti sono maggiorenni e sono d'accordo)</p>	<p>Sì, anche una famiglia disomogenea può stipulare un contratto di eredità congiunta. I requisiti fondamentali per partecipare a un contratto successorio come parte contraente sono: Maggiore età e capacità di giudizio.</p>
<p>Siamo una coppia sposata, mio marito ha un figlio e io non ho figli. È meglio fare testamento o stipulare un contratto di eredità? Indipendentemente dal fatto che si tenga o meno l'immobile tra qualche anno</p>	<p>Ciò dipende dagli obiettivi che perseguite in caso di decesso di un coniuge o dall'elevato bisogno di sicurezza reciproca. Se il coniuge superstite è in grado di versare ai figli del primo coniuge deceduto la loro quota obbligatoria, l'eredità può essere regolata anche con un testamento. Se si desidera una maggiore tutela, si può prendere in considerazione un accordo contrattuale con i bambini. La via di mezzo sarebbe un contratto di matrimonio e di successione tra i coniugi, in cui si possono apportare modifiche non solo al diritto di successione ma anche al diritto di proprietà, che spesso portano a una migliore protezione del coniuge superstite.</p>
<p>Chi non ha figli ma solo nipoti è obbligato per legge a risarcirli, oppure può donare un appezzamento di terreno a uno di loro?</p>	<p>Se un figlio è già deceduto, i suoi figli (nipoti) subentrano nei diritti e negli obblighi del figlio deceduto. In questo caso, i nipoti hanno diritto a una quota obbligatoria. Le quote obbligatorie non possono essere violate da donazioni in vita (donazioni).</p>
<p>Siamo una coppia che vive insieme senza figli. In caso di morte, i nostri parenti entrerebbero nella successione? E se uno di noi muore, come possiamo essere sicuri che i superstiti possano utilizzare la casa senza che i parenti possano avanzare pretese?</p>	<p>Supponendo che non siate sposati ma viviate in convivenza, si verifica la seguente situazione:</p> <p>In assenza di una norma specifica sulla successione, alla morte del primo partner deceduto, l'intero patrimonio passa agli eredi legittimi successivi (familiari consanguinei) del defunto. Il partner civile superstite non è uno degli eredi legali e quindi non ha diritto all'eredità. Tuttavia, il testatore può favorirlo con un testamento nell'ambito della quota liberamente disponibile (differenza tra il patrimonio totale e le quote obbligatorie). In questo modo si può garantire che il sopravvissuto possa continuare a rimanere in casa.</p> <p>In caso di decesso del secondo partner deceduto, l'intera eredità spetta agli eredi legali (ossia i parenti più prossimi del secondo defunto), a condizione che non sia stato stipulato in precedenza alcun accordo successorio. Se desiderate organizzarvi in modo diverso, potete anche disporre dei vostri beni in modo diverso attraverso un testamento.</p>

<p>La rendita vitalizia è una soluzione per il trasferimento di una proprietà?</p>	<p>Il trasferimento di un immobile abbinato a una rendita vitalizia (il cessionario non paga un prezzo d'acquisto, ma una rendita mensile al cedente) è raramente una buona scelta, poiché di solito è associato a svantaggi fiscali per la parte cedente.</p>
<p>Sono proprietario di un immobile con un'ipoteca presso di voi. Sono separata legalmente da oltre 20 anni. L'acquisto dell'immobile è avvenuto DOPO la separazione. Come posso lasciare l'intera proprietà a mia figlia (svizzera, ma residente in Italia) (per donazione)?</p>	<p>Supponiamo che lei e sua moglie siate separati legalmente e che quindi si applichino le disposizioni sulla separazione dei beni.</p> <p>Se l'immobile appartiene solo a voi, potete anche disporne da soli e siete quindi autorizzati a trasferirlo a vostra figlia sotto forma di donazione.</p> <p>Tuttavia, finché non siete divorziati da vostra moglie, ma solo separati legalmente, vostra moglie ha ancora diritto all'eredità e ha anche diritto a una parte obbligatoria del vostro patrimonio. E le porzioni obbligatorie non possono essere aggirate da doni.</p> <p>Con l'introduzione del nuovo diritto successorio, il coniuge perde il diritto alla quota obbligatoria nel momento in cui viene presentata la domanda di divorzio.</p> <p>Il problema di un'eventuale violazione della quota obbligatoria può essere risolto con un patto successorio congiunto tra voi e vostra moglie. Questo sarebbe consigliabile nel caso in cui non vogliate divorziare nel prossimo futuro. Si consiglia di richiedere una consulenza per conoscere nel dettaglio le varie opzioni.</p>
<p>E quando non abbiamo parenti diretti?</p>	<p>Se il defunto non ha parenti consanguinei, la comunità eredita il patrimonio.</p>
<p>"Viviamo in una casa che abbiamo completamente ripagato. Abbiamo 2 figli e viviamo in convivenza. Cosa succede quando uno dei due genitori muore?".</p>	<p>Se non sono stati presi accordi per la successione e un partner muore prima dell'altro, l'intera eredità va ai figli (compresa la quota di proprietà del defunto). Il partner superstite non ha quindi diritto all'eredità per legge. Se si vuole lasciare qualcosa in eredità al partner civile, lo si può fare con un testamento. Tuttavia, le quote obbligatorie dei figli devono essere prese in considerazione in un testamento, altrimenti il testamento sarebbe impugnabile. Se il partner superstite deve trarre maggiori benefici (oltre alla quota obbligatoria dei figli), ciò può essere regolato con il consenso dei figli sotto forma di contratto successorio congiunto.</p>
<p>"Quando si dovrebbe consegnare una casa? Come si può organizzare il diritto di residenza per i genitori?".</p>	<p>La proprietà dovrebbe essere consegnata solo quando si è consapevoli delle conseguenze (negative) che potrebbero derivare.</p> <p>Il diritto di residenza è il diritto (dei genitori) di continuare a occupare l'immobile dopo il trasferimento, a seconda dell'accordo per un certo periodo di tempo o fino alla fine della vita. Tale diritto viene registrato nel registro fondiario al momento del trasferimento. La parte acquirente (i figli) è quindi proprietaria del bene, ma non può utilizzarlo in prima persona. In teoria sarebbe possibile</p>

	una rivendita dell'immobile da parte dei figli durante il periodo di esercizio del diritto di soggiorno, ma in pratica di solito non è possibile trovare un acquirente.
Quanto costa la consulenza in materia di successione?	I costi per una consulenza successoria sono fatturati alla tariffa oraria di 220 franchi svizzeri (più IVA) in base al tempo dedicato alla consulenza e alla preparazione dei documenti necessari.
Essendo 4 figli, anche noi ci troviamo nella situazione di dover provvedere al trasferimento della casa dai nostri genitori viventi. Oltre all'applicazione del prezzo di mercato raccomandato dai moderatori e al pagamento del risarcimento. Nel nostro caso, c'è anche la domanda nella stanza, come si può valutare l'assistenza di un bambino. Un bambino che vive più vicino fa la differenza per i genitori. molte commissioni, fare la spesa o accompagnare i genitori dal medico, tagliare il prato, ecc. Questo aspetto deve essere preso in considerazione al momento della divisione dei beni. essere presi in considerazione. Domanda: Come si può tenerne conto in modo equo e come si deve documentare? È necessario annotare le ore e poi moltiplicarlo per un importo iniziale (5, 10, 20 Fr. ...)?	Per evitare che l'assistenza da parte del figlio porti a discussioni o addirittura a controversie all'interno della comunione ereditaria in occasione della successiva divisione dell'eredità dopo la morte dei genitori, si consiglia ai genitori di stipulare un contratto di assistenza con il figlio che presta assistenza. Questo è il modo più efficace per chiarire le questioni relative alla fornitura di servizi e al relativo risarcimento per il bambino. Si sconsiglia pertanto di "liquidare" tali servizi forniti in vita in un regolamento successorio (testamento, contratto di eredità).

5. Donazione

Domanda	Risposta
1 bambino è interessato e glielo venderemo come regalo misto. Che cosa si deve prendere in considerazione per il secondo figlio?	Si consiglia di includere entrambi i figli in un contratto di successione vincolante per stabilire l'importo che il figlio 1 deve versare al figlio 2 e quando tale importo deve essere versato. In questo modo si possono prevenire successive controversie ereditarie.
Quale importo si può regalare all'anno senza doverlo dichiarare ai fini fiscali?	Nell'ambito della dichiarazione dei redditi ordinaria, siete tenuti a dichiarare se avete regalato o ricevuto beni, indipendentemente dall'importo della donazione. Tuttavia, la possibilità che la donazione faccia scattare l'imposta sulle donazioni per il donatario varia da cantone a cantone. In quasi tutti i cantoni, i discendenti diretti sono esenti dall'imposta sulle donazioni. Prima di effettuare una donazione, vi consigliamo di chiarire le imposte sulle donazioni nel vostro cantone di residenza o, nel caso di immobili, nel cantone in cui si trova la proprietà.
Se voglio regalare la mia proprietà in Italia a mia nipote, quali sono le conseguenze fiscali per lei?	Si consiglia di consultare uno specialista fiscale che conosca il diritto tributario svizzero e italiano.

<p>Dov'è la soglia tra donazione e acquisto?</p>	<p>Non c'è un limite rigido. Il fattore decisivo è se il corrispettivo è considerato un controvalore adeguato al valore dell'immobile. In tal caso, il negozio giuridico è considerato una vendita e non una donazione.</p>
<p>È possibile escludere notarilmente l'obbligo di risarcimento in caso di donazione mista (a condizione che tutti i figli siano d'accordo)?</p>	<p>Sì, un obbligo di compensazione può essere escluso.</p>
<p>Dal punto di vista fiscale, qual è la differenza tra una donazione in vita e una vendita in vita per il proprietario quando si trasferisce in una casa?</p>	<p>Una donazione può far scattare l'imposta sulle donazioni, mentre una vendita può far scattare l'imposta sulle plusvalenze immobiliari. Nel caso di una donazione mista, è necessario chiarire in anticipo se l'autorità fiscale la qualifica ancora come donazione e quindi se l'imposta sugli utili immobiliari è differita.</p>
<p>È sensato escludere il diritto di abitazione e l'usufrutto in caso di donazione e continuare a vivere lì (con fiducia reciproca)?</p>	<p>Il diritto di abitazione e l'usufrutto garantiscono il diritto vincolante di rimanere nell'immobile. Questi diritti possono essere iscritti nel registro fondiario e si applicano anche al nuovo proprietario, ad esempio in caso di rivendita dell'immobile.</p> <p>Se rinunciate alla concessione di un diritto di abitazione o di un usufrutto, esiste un contratto di locazione tra voi e i vostri figli. Questa locazione è soggetta alle regole del diritto di locazione.</p> <p>Se vi soggiornate come inquilini, dovete essere consapevoli che si applicano le consuete norme del diritto di locazione e che, ad esempio, i vostri figli possono recedere dal contratto di locazione con voi nel rispetto dei termini di preavviso.</p>
<p>Se la proprietà viene trasferita per donazione a un solo figlio quando i figli sono tre, se ne terrà conto in seguito, quando si procederà alla successione? In tal caso, si applica anche il periodo di 10 anni con riduzione annuale?</p>	<p>Un regalo mette un figlio in una posizione migliore rispetto agli altri due. Al momento del decesso, sorgono questioni relative alla compensazione di questo dono rispetto agli altri figli. Nel caso di donazioni di beni immobili, si presume, anche in assenza di un obbligo di compensazione, che la proprietà debba essere compensata dal figlio che riceve il dono, a causa del carattere di disposizione del bene.</p> <p>Nel caso dei beni immobili, il fattore decisivo è che - se non diversamente regolamentato - non è determinante il valore al momento della donazione, ma al momento della morte del donatore. Questo può portare a spiacevoli sorprese per il bambino che riceve il regalo e a richieste di risarcimento elevate da parte degli altri bambini.</p> <p>Le donazioni non cadono in prescrizione ai sensi del diritto successorio e non degenerano.</p> <p>Raccomandiamo un regolamento in cui sia chiaramente indicato se e quando deve essere effettuata una perequazione e a quanto ammonta l'importo della perequazione. È opportuno stipulare un contratto di successione con tutti i figli.</p>

<p>Si può scegliere qualsiasi importo per un regalo misto? O deve essere in una certa proporzione rispetto al valore di mercato?</p>	<p>La differenza rispetto al valore di mercato rappresenta la quota di donazione.</p>
<p>Se è stata fatta una donazione ai figli e alcuni di essi rinunciano al pagamento (compenso) in caso di eredità, il figlio che non ha rinunciato riceve la quota degli altri figli?</p>	<p>Per rispondere in modo chiaro a questa domanda, è consigliabile regolamentare questo aspetto in caso di morte nell'ambito del contratto di distribuzione dell'eredità.</p> <p>In questo contesto, bisogna anche fare attenzione a non far scattare imposte incrociate tra i figli.</p>
<p>Se faccio una donazione mista, il bambino può essere comunque addebitato se ho bisogno di prestazioni integrative?</p>	<p>Nel caso di una donazione mista, la quota di donazione viene presa in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non ha scadenza. Tuttavia, aumenta di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Se non si ricevono prestazioni integrative a causa dell'esonero dall'attività, si può avere diritto all'assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento prima di pagare le spese (obbligo di mantenimento dei parenti). I parenti in linea ascendente e discendente che vivono in condizioni favorevoli sono passibili di sostegno.</p>
<p>Quali sono le conseguenze fiscali per i figli in caso di donazione mista? Quali sono le conseguenze fiscali per i genitori?</p>	<p>Nel caso di una donazione mista, le imposte sulla donazione possono essere sostenute dal donatario. Le imposte sulle donazioni sono regolate in modo diverso nei cantoni; nella maggior parte dei cantoni i bambini sono esenti dall'imposta sulle donazioni.</p> <p>L'imposta sulle plusvalenze immobiliari può essere dovuta dai genitori. Si consiglia di chiarire in anticipo con l'ufficio delle imposte competente se lo specifico negozio giuridico si qualifica ancora come donazione e l'imposta sugli utili immobiliari è differita o se l'imposta sugli utili immobiliari è dovuta.</p>
<p>I figli devono soddisfare le stesse condizioni per una donazione o un trasferimento come per un acquisto "normale" (ad esempio, quota di capitale, accessibilità economica...)?</p>	<p>Una donazione pura implica la consegna dell'immobile senza ipoteca. In questo modo si eliminerebbero anche i problemi da voi sollevati.</p> <p>Se i figli si accollano il debito ipotecario, si tratta già di un regalo misto. In questo caso, è necessario verificare in anticipo con la banca finanziatrice quali criteri devono essere soddisfatti dai bambini.</p>

6. Contenuti utili sul tema Vendere, regalare ed ereditare

Informazioni su RaiffeisenCasa	Collegamento
Agenti immobiliari nella vostra regione	https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/agenti-immobiliari.html
Quali sono i contenuti del dossier di vendita?	https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/dossier-di-vendita/dossier-di-vendita.html
Marketing immobiliare	https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/consigli-e-suggerimenti-per-la-vendita-di-un-abitazione.html
Trovate la casa adatta a voi	https://kaufobjekte.raiffeisen.ch/

In che modo un'agenzia immobiliare aiuta nella vendita di una casa?	https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/agenti-immobiliari/supporto-consulenti-immobiliari.html
Lasciare in eredità una casa ai figli	https://www.raiffeisen.ch/casa/it/consulenza-legale/abitazione-primaria/lasciare-la-casa-in-eredita-ai-figli.html
Chi eredita quanto?	https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/previdenza-e-assicurazioni/diritto-all-autodeterminazione/pianificare-succezione/consulenza-su-divisione-ereditaria.html
Consulenza in materia di previdenza e successione autodeterminata	https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/previdenza-e-assicurazioni/diritto-all-autodeterminazione.html
Cosa dovete considerare quando pianificate la vostra successione	https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/previdenza-e-assicurazioni/diritto-all-autodeterminazione/pianificare-succezione/consigli-degli-esperti-in-materia-di-succezione.html