



## **Evento digitale «Pensione e abitazione primaria»**

7 domande, che dovrete porvi in quanto proprietari di abitazione primaria.

26. agosto 2021

**RAIFFEISEN**

Con noi per nuovi orizzonti

# Benvenuti

I vostri relatori odierni



**Andrea Klein**

Responsabile Centro specializzato  
Pianificazione finanziaria  
Raiffeisen Svizzera



**Christian Rehefeldt**

Responsabile Consulenza successoria  
Raiffeisen Svizzera



**Beatrice Müller**

Esperta in comunicazione ed  
ex moderatrice del Tagesschau SRF



**Il 75 %**

della popolazione non ha  
regolamentato in modo vincolante  
le ultime volontà.

**90 mld.**

di franchi vengono ereditati  
o donati ogni anno  
in Svizzera.

Solo il **16 %**  
si è avvalso di una  
consulenza in merito.

**Il 90 %**

dei 55-64enni ha già  
riflettuto sulle esigenze abitative  
in età avanzata.

**Domande importanti,  
che dovrete porvi  
in quanto proprietari  
di abitazioni primarie**

**Come voglio  
vivere in  
futuro?**

**Desidero rimanere  
nell'abitazione  
primaria o  
preferisco  
traslocare?**

**Potrò  
mantenere la  
mia proprietà  
in età  
avanzata?**

**Posso aumentare  
la mia ipoteca,  
per più denaro,  
per la casa o la  
pensione?**

**La mia  
casa**

**Vale la pena  
ammortizzare  
l'ipoteca?**

**Cosa succede se  
il mio partner  
non c'è più?**

**Come posso  
trasferire  
l'abitazione  
primaria a mio  
figlio?**

An aerial photograph of a winding asphalt road cutting through a dense, lush green forest. The entire image is covered with a semi-transparent blue overlay. Several vehicles are visible on the road: a white car in the lower left, a blue truck and a red truck in the upper right, and a small white car further up the road. The text is centered in the middle of the image.

Non si tratta di prevedere il futuro,  
ma di essere pronti per quando arriverà.

Pericle

## Ecco la «Famiglia Meier»

Paul (58 anni) e Vera (53 anni) sono una coppia da 32 anni. Hanno due figli. Marco ha 30 anni e Lea 28.

Insieme Paul e Vera guadagnano oggi CHF 130'000 all'anno. Vera lavora a tempo parziale sin dalla nascita di Marco.

Vera e Paul vivono da 25 anni in una casa unifamiliare con un bel giardino. Il valore della casa è di circa CHF 900'000. L'ipoteca ammonta a CHF 400'000.

Negli ultimi anni sono riusciti a risparmiare quasi CHF 200'000.

**Già oggi riflettono sulla loro situazione abitativa dopo il pensionamento.**





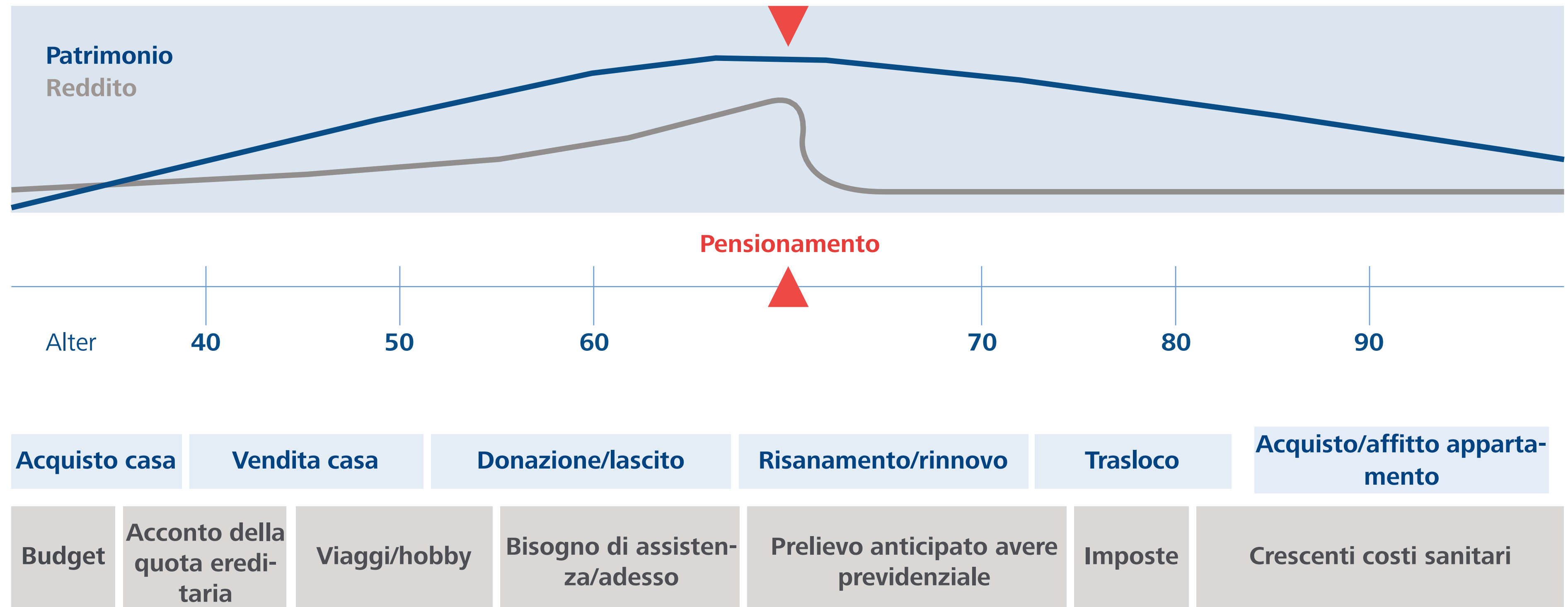
---

**Cosa succede con il pensionamento?**

---

# Cosa succede con il pensionamento e quali sono i fattori di influenza?

Come cambiano il reddito e il patrimonio di Vera e Paul Meier?





---

**La preoccupazione di molti proprietari di abitazioni primarie:**  
sostenibilità durante la pensione

---

## In che modo la proprietà resta sostenibile in età avanzata?

Vera e Paul si chiedono se potranno rimanere nella loro casa durante l'età AVS.



«Il reddito  
dopo il pensionamento scende  
dal **30 al 40%**»

«I costi indicativi  
da destinare all'abitazione  
dopo il pensionamento dovrebbe-  
ro ammontare  
al **massimo al 38%**»

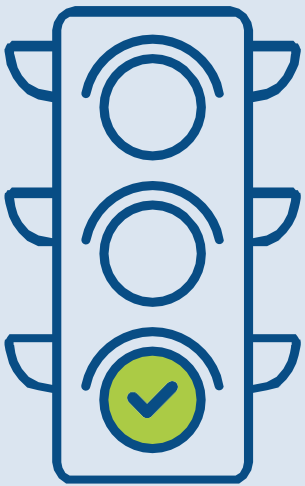
# Come calcolano Vera e Paul la sostenibilità dopo il pensionamento?



|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Reddito:</b>          | <b>All'anno</b>   |
| Rendita AVS della coppia | CHF 42'300        |
| Rendita di vecchiaia LPP | CHF 34'700        |
| <b>Rendite legali</b>    | <b>CHF 77'000</b> |
|                          |                   |
| Interessi debitori 5%    | CHF 20'000        |
| Spese accessorie 1%      | CHF 9'000         |
| <b>Costi indicativi</b>  | <b>CHF 29'000</b> |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Valore immobile</b> | <b>CHF 900'000</b> |
| <b>Ipoteca</b>         | <b>CHF 400'000</b> |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Reddito disponibile</b> | <b>62,3 %</b> |
| <b>Costi indicativi</b>    | <b>37,7 %</b> |





---

**Ammortizzare o aumentare le ipoteche:**  
meglio senza debiti o con più denaro per godersi la vita?

---

## Ammortamento dell'ipoteca?

Vera e Paul devono porsi la seguente domanda.

«Le nostre entrate e il nostro patrimonio bastano dopo l'ammortamento per le nostre spese?»

Reddito da salario  
CHF 120'000

Budget: CHF 85'000

Lacuna di reddito CHF 8'000 all'anno per 30 anni  
= CHF 240'000

Reddito pensionistico  
CHF 77'000

Patrimonio libero: CHF 200'000  
Assicurazione sulla vita: CHF 200'000



# Aumento dell'ipoteca?

Com'è la situazione presso i vicini di Vera e Paul?

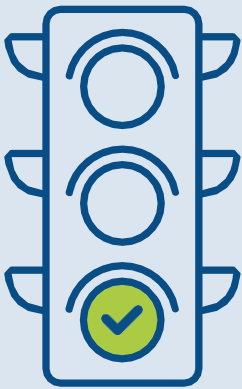


|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Valore immobile (casa vicina) | CHF 900'000 |
| Ipoteca                       | CHF 100'000 |

**Esempio di calcolo (semplificato)**

|                          |        |             |
|--------------------------|--------|-------------|
| Reddito dopo la pensione | CHF    | 77'000      |
| Budget dopo la pensione  | CHF    | 84'000      |
| Fabbisogno per 30 anni   | 7' p/a | CHF 210'000 |
| Giro del mondo           | CHF    | 50'000      |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Patrimonio libero    | CHF 100'000 |
| Aumento dell'ipoteca | CHF 250'000 |



---

**Trasferire la proprietà di abitazione:**  
donazione, vendita o lascito

---

# Cosa bisogna tener presente in caso di trasferimento di un immobile?

Vera e Sepp discutono le diverse varianti.



## Vendita o lascito della proprietà di abitazione?

A cosa devono prestare attenzione Vera e Paul in caso di trasmissione al figlio?

**Vendita**

**VS**

**Donazione**

Possiamo permetterci  
una donazione netta?

In caso di trasferimento vanno pagate  
imposte sugli utili da sostanza immobiliare?



## Qual è la differenza tra usufrutto e diritto di abitazione?

Eventualmente Vera e Paul desiderano acquistare un appartamento annesso nell'abitazione.

### Usufrutto

- Esercizio **trasferibile**
- Costi di manutenzione, interessi ipotecari e imposte e premi d'assicurazione **a carico dell'usufruttuario**
- Proventi **a favore dell'usufruttuario**
- Fine: scadenza, rinuncia, decesso

### Diritto di abitazione

- Strettamente personale – **non trasferibile**
- Nessuna riparazione, manutenzione ordinaria, valore locativo **à carico dell' avente diritto die abitazione**
- Imposte condivise
- Fine: scadenza, rinuncia, decesso

## Cos'è una donazione mista?

Vera e Paul trasferiscono la casa alla figlia Lea



|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Valore di computo | CHF 900'000 |
|-------------------|-------------|

### Controprestazioni

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Assunzione del debito dell'ipoteca in essere | CHF 400'000 |
|----------------------------------------------|-------------|

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Valore attuale netto dell'usufrutto a vita per i genitori | CHF 100'000 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Prestito alla figlia, tasso d'interesse 1% annuo | CHF 150'000 |
|--------------------------------------------------|-------------|

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Acconto della quota ereditaria alla figlia | CHF 250'000 |
|--------------------------------------------|-------------|

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>= Totale valore di computo</b> | <b>CHF 900'000</b> |
|-----------------------------------|--------------------|

- Nella successione del genitore che muore per secondo Lea è tenuta a saldare al fratello Marco l'acconto della quota ereditaria.
- Un eventuale plusvalore dell'immobile al momento della divisione dell'eredità non è soggetto a obbligo di collazione (regolamentazione nel contratto successorio).
- Regolamentazione diritto di prelazione/ diritto sulle quote di utile



---

**Garantire la permanenza nella proprietà di abitazione,**  
per non dover vendere contro la propria volontà.

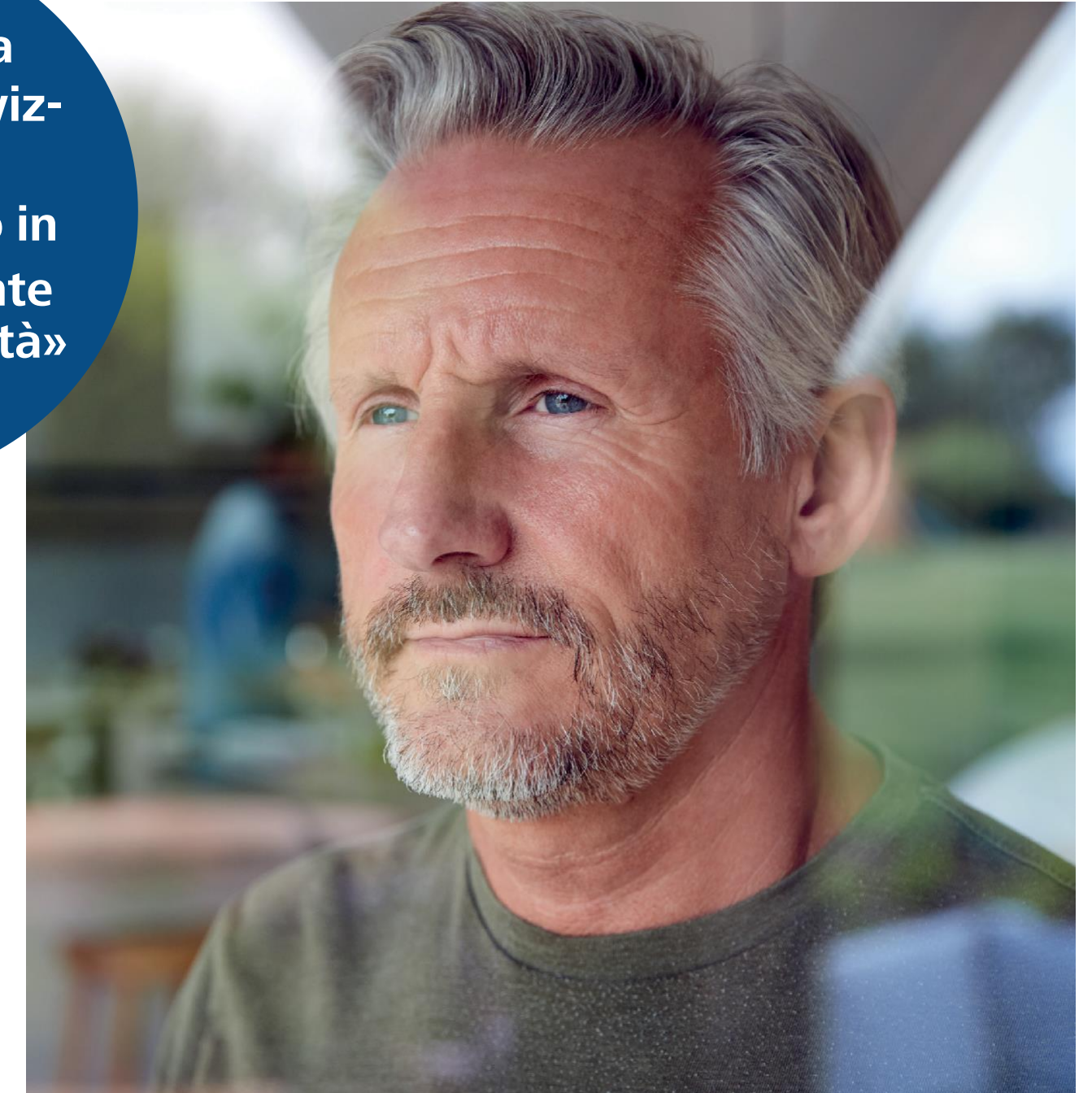
---

## Cosa succede se il mio partner viene a mancare?

Vera e Paul si chiedono se potranno mantenere il proprio standard di vita.

- Come posso tutelare il mio partner in modo ideale nel caso del mio decesso?
- Come possiamo assicurare in termini di diritto successorio la permanenza del coniuge nell'immobile?
- Come regoliamo l'acconto della quota ereditaria tra i discendenti?

«Il 75% della popolazione svizzera non ha regolamentato in modo vincolante le ultime volontà»



## Regime dei beni della partecipazione agli acquisti, senza beni propri dei coniugi

La famiglia di Vera e Paul Meier con i figli Lea e Marco



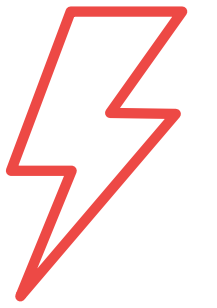
|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Valore              | CHF 900'000        |
| Ipoteca             | CHF 400'000        |
| <b>Valore netto</b> | <b>CHF 500'000</b> |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Risparmi</b> | <b>CHF 200'000</b> |
|-----------------|--------------------|

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Patrimonio complessivo</b> | <b>CHF 700'000</b> |
|-------------------------------|--------------------|



## Divisione dell'eredità in caso di morte di Paul Meier senza disposizioni



Quota del patrimonio coniugale  
di Vera Meier

CHF 350'000

Successione di Paul Meier

CHF 350'000

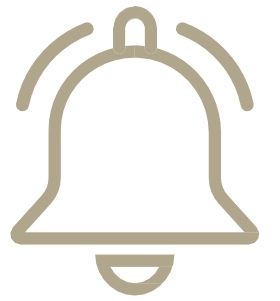
Eredità  
 $\frac{1}{2}$  della successione  
CHF 175'000



Eredità  
 $\frac{1}{2}$  della successione  
CHF 175'000

# Divisione dell'eredità in caso di morte di Paul Meier

con testamento



**Quota del patrimonio coniugale  
di Vera Meier**

**CHF 350'000**

**Successione di Paul Meier**

**CHF 350'000**

**Usufrutto  
sull'intera  
successione**



**Proprietà della  
successione, ma  
nessun pagamento**

## Divisione dell'eredità in caso di morte di Paul Meier con convenzione matrimoniale



Quota del patrimonio coniugale  
di Vera Meier

100 %

Successione di Paul Meier

CHF 0

Eredità o  
assegnazione da  
convenzione matrimonia-  
le **100%**



Eredità  
**CHF 0**

# Nuovo diritto successorio dal 1° gennaio 2023

## Revisione del diritto successorio

Coniugato/a & figli



Figli

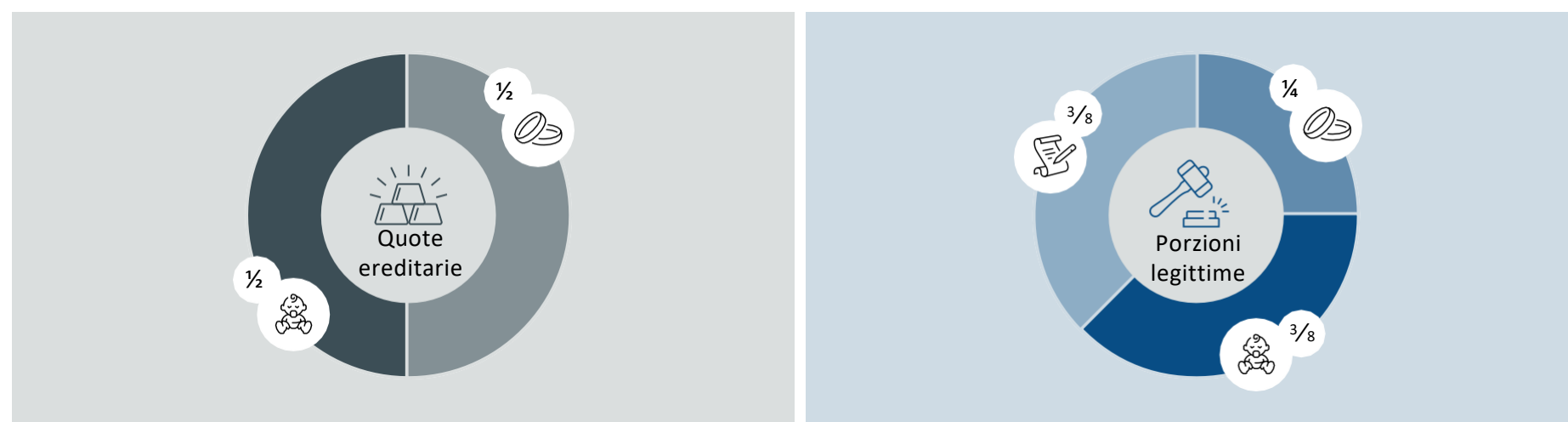


Coniuge



Quote disponibili

Prima della revisione



Dopo la revisione



Concubinato & figli



Figli

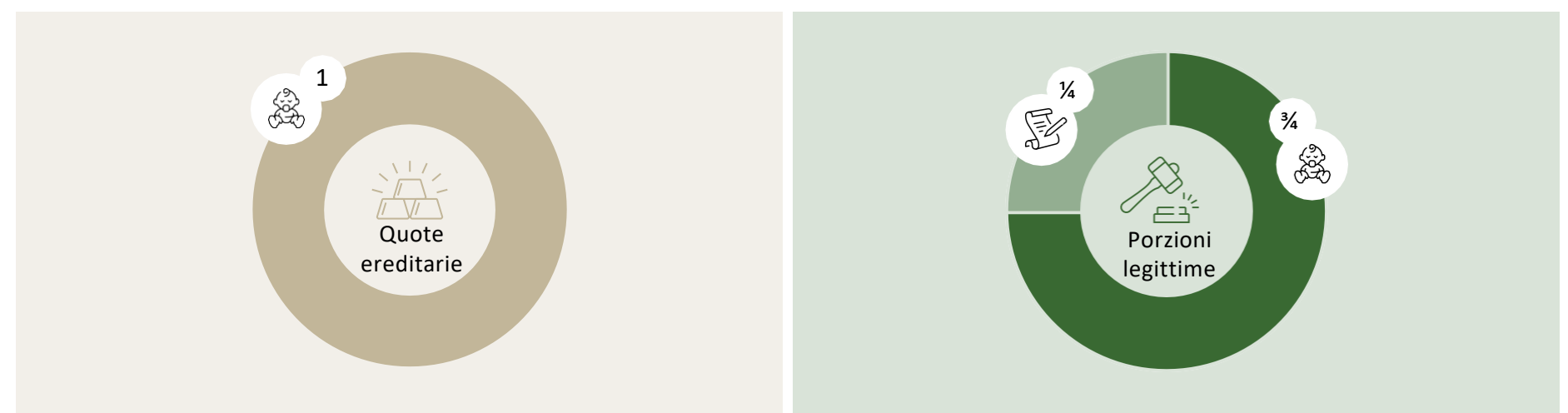


Coniuge

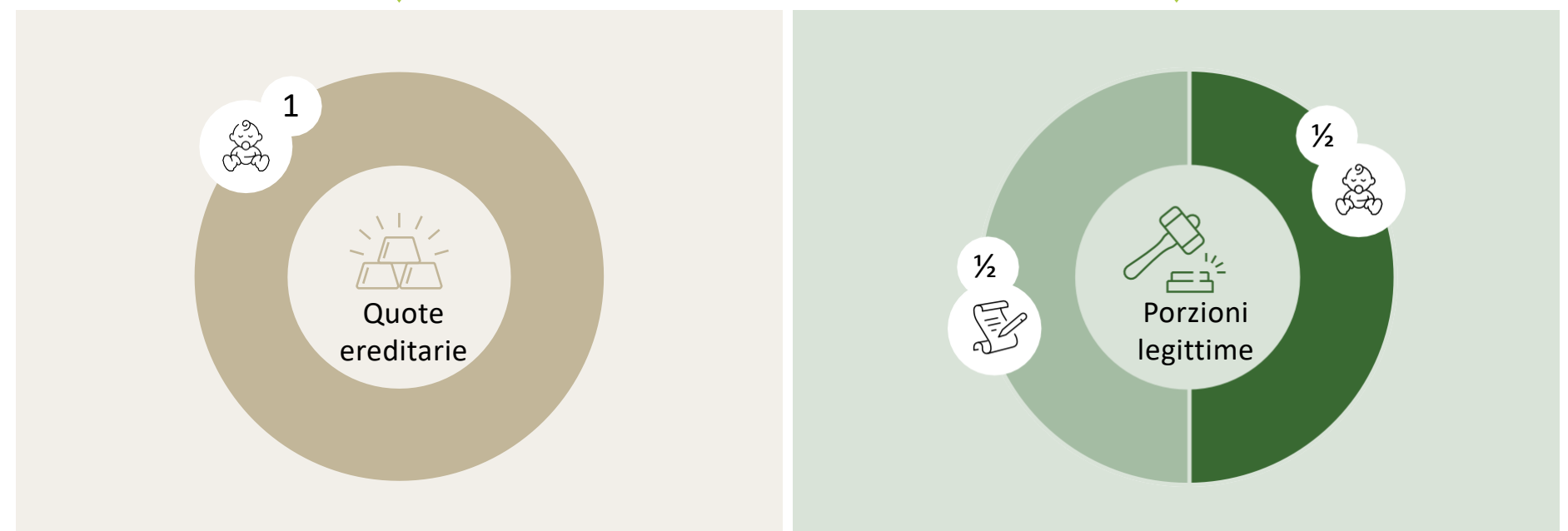


Quote disponibili

Prima della revisione



Dopo la revisione





## Domande e dibattito

26. agosto 2021

**RAIFFEISEN**  
Wir machen den Weg frei

# Domande da live streaming 1/4

## Le risposte degli oratori

Traduzione  
con DeepL

### **Come fa esattamente Raiffeisen a calcolare il consumo di capitale nel calcolo dell'accessibilità?**

L'impovertimento del capitale è rivolto ai proprietari con proprietà con un basso rapporto prestito-valore i cui beni sono in gran parte investiti nelle proprietà. Questi beni possono essere presi in considerazione nel calcolo dell'accessibilità nel senso di un aumento nell'ambito di una prima ipoteca, tenendo conto dell'aspettativa di vita. In termini concreti, questo significa che un aumento scaglionato del prestito ha luogo e gli attivi generati da questo rappresentano un ulteriore reddito per il calcolo dell'accessibilità. Allo stesso modo, i beni dei clienti liberamente disponibili possono essere presi in considerazione nel consumo di capitale. Tuttavia, l'accessibilità imputata deve essere ancora sostenibile quando si applica il consumo di capitale.

### **Quanto costa la consulenza finanziaria?**

A causa della loro indipendenza, le singole banche Raiffeisen hanno prezzi diversi. Una linea guida è di 2.000 - 2.500 CHF per una pianificazione completa.

### **È meglio bloccare il tasso d'interesse del mutuo all'età di 65 anni o lasciarlo variabile?**

Non c'è una risposta universale a questa domanda: il mutuo a tasso fisso ha il vantaggio di conoscere le vostre spese durante tutta la durata.

### **In che misura un cambiamento nel sistema relativo al valore locativo imputato influisce sugli esempi di pensionamento mostrati?**

L'abolizione del valore locativo imputato non ha un'influenza diretta sugli esempi o sul calcolo dell'accessibilità - come appare dal punto di vista fiscale dipende dal disegno finale del cambiamento del sistema (deduzione del mantenimento/interesse sul debito) e dalla situazione del reddito personale.

# Domande da live streaming 2/4

## Le risposte degli oratori

Traduzione  
con DeepL

### **Un pilastro 3a è incluso nel reddito pensionistico di CHF 77'000.00/anno?**

No, nell'illustrazione il reddito è composto dalla rendita AVS di Vera e Paul e dalla rendita PF.

### **Perché il 5%? Mi sembra che questo calcolo sia troppo sicuro con l'attuale tasso d'interesse ipotecario dell'1% per quasi 10 anni fissi. Perché non il 3%, per esempio?**

Questo è un requisito normativo della FINMA, anche allo scopo di garantire che l'immobile rimanga accessibile a lungo termine in caso di un aumento dei tassi d'interesse.

### **Si dovrebbe ritirare l'intero capitale PF o sarebbe meglio un ritiro parziale con la pensione o solo la pensione?**

Questo dipende da numerosi fattori finanziari e personali - e deve essere considerato attentamente - troverete un buon aiuto decisionale in questa [pagina](#).

### **Ha senso integrare il fondo pensione o ci sono alternative migliori?**

Prima di prendere una decisione, ci sono una serie di punti da controllare. In questa [pagina](#) troverete una buona panoramica degli aspetti essenziali.

### **Cosa cambia o cosa si deve prendere in considerazione se la proprietà abitativa viene trasferita a tutti i figli in parti uguali e i coniugi hanno un usufrutto?**

Se i genitori mantengono l'usufrutto, allora la «nuda» proprietà viene trasferita ai figli, ma tutti i diritti e gli obblighi ordinari (tassazione, pagamento degli interessi ipotecari, finanziamento delle spese di mantenimento) rimangono ai coniugi/genitori. Le questioni sostanziali (per esempio il rinnovo del riscaldamento) devono essere decise congiuntamente dai genitori e dai figli.

## Domande da live streaming 3/4

### Le risposte degli oratori

Traduzione  
con DeepL

**Cosa succede se uno dei figli compra la casa e vuole pagare gli altri prima che i genitori vadano in pensione? C'è un periodo di conservazione nel caso delle cure?**

Se un figlio compra la casa al normale valore di mercato, non è un regalo. Pertanto, nessuna perequazione è rilevante e questa vendita non ha conseguenze negative sulla determinazione della EL.

**Se la EL non si applica (perché i beni sono fittizi), i figli devono sostenere i costi finanziari fino alla morte?**

Se la EL cessa di essere applicata e il reddito/attività del richiedente è insufficiente, l'assistenza sociale si assume il deficit calcolato per il momento. Tuttavia, nell'ambito dell'obbligo di mantenere i parenti (secondo il codice civile), l'autorità di assistenza sociale scoprirà se ci sono (nell'esempio citato) discendenti che sono finanziariamente benestanti e dai quali ci si può ragionevolmente aspettare un sostegno finanziario.

**Chi deve essere contattato per il contratto di matrimonio al fine di trasferire tutti i beni acquisiti al coniuge? L'autorità locale o un notaio?**

Contattate il vostro consulente bancario personale - lui o lei sarà felice di fornirvi un'assistenza competente. Questo servizio è offerto non solo dai notai ma anche dalla banca.

**Come dovrei procedere affinché la mia attuale moglie possa rimanere spensierata nella casa senza dover pagare nulla ai 4 figli se io fossi morto?**

La cosa migliore da fare è contattare il vostro consulente bancario personale e organizzare un incontro con uno dei nostri esperti in proprietà. Lui o lei sarà felice di assistervi in modo rapido e senza complicazioni con il vostro bisogno di una protezione ottimale per il vostro coniuge. È importante che la sua situazione personale sia analizzata per trovare una soluzione su misura.

# Domande da live streaming 4/4

## Le risposte degli oratori

Traduzione  
con DeepL

**Se non c'è un contratto di successione e nulla è regolato per iscritto. Se uno dei genitori muore, i figli possono anche rinunciare all'eredità in quel momento?**

Questo è possibile in linea di principio, ma è discutibile che la rinuncia avvenga veramente al momento della morte. Fate attenzione: In certi cantoni questa rinuncia "spontanea" a favore del coniuge superstite è tassata come una donazione, il che può avere conseguenze fiscali.

**Quando ha senso nominare un esecutore testamentario alla morte?**

Se il patrimonio ha una certa complessità (non esclusivamente beni liquidi). Se una o più proprietà sono incluse nell'eredità, un esecutore testamentario porta un chiaro valore aggiunto, sia con una valutazione equa e la giusta ripartizione all'interno della famiglia o con una vendita a terzi. L'esecutore testamentario è anche utile nelle costellazioni familiari con molti eredi, in situazioni di patchwork o quando il potenziale di conflitto diventa evidente nella divisione del patrimonio.

**Le coppie conviventi possono anche concludere un contratto di matrimonio?**

No, purtroppo no.

## I 3 take away principali

1.

Mettete le basi per tempo. Fatevi una panoramica degli effetti a lungo termine delle vostre decisioni

2.

Parlate apertamente del trasferimento del patrimonio in famiglia e regolate per tempo e completamente la successione

3.

Affidatevi a uno specialista: molte decisioni si prendono solo una volta nella vita

## Chiedete a noi!

I consulenti alla clientela Raiffeisen e gli specialisti regionali sono a vostra disposizione



**Il vostro consulente alla clientela Raiffeisen**



Esperti di previdenza Raiffeisen  
Consulente in materia di successioni  
Consulente finanziario



Fiduciari/esperti fiscali

**RAIFFEISEN  
casa**

Consulente immobiliare Raiffeisen





Consigli completi, strumenti di  
supporto e consulenza su  
[raiffeiscasa.ch/abitazione-55plus](https://raiffeiscasa.ch/abitazione-55plus)

**Grazie dell'attenzione**

26. agosto 2021

**RAIFFEISEN**  
Con noi per nuovi orizzonti