
Evento digitale «Cessione d'abitazione di proprietà »

Q & A

Scopo del documento	Rispondendo alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale «Cessione d'abitazione di proprietà»
Data	23 maggio 2023

Tabella dei contenuti del Q&A

1. **Domande generali** Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Thema**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Thema**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Thema**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Equalizzazione

Domanda	Rispondi
Genitori e 2 figli: un appartamento è stato donato al figlio. Cosa deve concordare il figlio per iscritto con la sorella e qual è il valore dell'appartamento (valore di mercato alla data della donazione o alla data della morte o ...)?	Per legge, il valore della donazione al momento del decesso è determinante. Se il valore della donazione al momento della morte è decisivo, questo dovrebbe essere regolato per contratto. È discutibile quale sia la volontà dei discendenti. Una rinuncia al diritto di rivendicare la quota obbligatoria o addirittura una rinuncia all'indennizzo? Il caso deve essere esaminato singolarmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Se una casa viene venduta al figlio 1 al valore di mercato, il figlio 2 può obiettare che la casa varrà di più al momento della morte e quindi richiedere un valore di mercato più alto?	No, se il valore di mercato è stato scelto al momento della vendita e non c'è stata alcuna donazione mista con il trasferimento, il figlio 2 non ha diritto a richiedere un valore aggiunto al momento del decesso. Se, invece, una parte dell'acquisto è stata effettuata gratuitamente (concessione di una donazione/prelievo anticipato), la situazione è diversa e il valore aggiunto può essere richiesto.
La nonna vende la sua casa. 2 nipoti sono interessati. Il figlio della figlia offre il valore di mercato. Il figlio del figlio (il padre è in vantaggio) vuole un prezzo di famiglia, meno circa il 12% del valore di mercato. Il nipote della famiglia del figlio può acquistare la casa. Il risarcimento alla famiglia della figlia è previsto anche in questo caso dal diritto successorio?	In linea di principio, tutti i discendenti (quindi non solo i figli, ma anche i nipoti e i pronipoti, ecc.) sono obbligati a compensare. Tuttavia, l'obbligo di compensazione può essere annullato unilateralmente dalla nonna. In tal caso, tuttavia, si deve sempre tenere conto della quota obbligatoria dei figli (in questo caso della figlia). La quota obbligatoria della figlia è pari a 1/2 della sua quota ereditaria legale.

2. Valore locativo figurativo

Domanda	Rispondi
Il Cantone di Zurigo consente il 60% di reddito dal valore locativo figurativo dei discendenti; al di sotto, il valore locativo figurativo è a carico del proprietario.	Per domande di carattere fiscale, rivolgersi all'ufficio delle imposte locale o a uno specialista fiscale.

3. Diritto di successione in generale

Domanda	Rispondi
C'è stato un cambiamento giuridico fondamentale nella situazione dell'usufrutto o del diritto di superficie? Qual è la situazione giuridica dei diritti di occupazione?	No.

4. Diritto successorio Moduli aziendali

Domanda	Rispondi
Se per il momento non voglio trasmettere la casa nella sua interezza (e quindi ridurre l'onere del mutuo): è possibile formare una semplice società con mio figlio?	Nell'ambito della società semplice, anche il figlio ha diritto alla co-determinazione. Ciò comporterebbe anche una modifica dell'iscrizione al registro fondiario, che a sua volta comporta dei costi.

<p>È una buona soluzione per i genitori costituire una società immobiliare se i figli non intendono vendere l'immobile ma affittarlo?</p>	<p>L'opportunità di costituire una società immobiliare dipende dal caso specifico. Chiedete consiglio a uno specialista in materia.</p>
<p>Possiedo due appezzamenti di terreno con proprietà immobiliari e vorrei trasmetterli ai miei tre figli. Quali sono le possibilità e come si configura la costituzione di una società semplice o di una cooperativa? Grazie mille per la risposta</p>	<p>Un immobile può essere trasmesso ai figli tramite vendita, donazione mista o donazione. Prima di vendere l'immobile è necessario verificarne le conseguenze a livello fiscale e di diritto successorio, nonché le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni integrative. Rivolgetevi a uno specialista in materia.</p>
<p>Cosa c'è di male nel trasferire un immobile ai figli in parti uguali (ad esempio tramite una società semplice) e inserire nel contratto di acquisto un valore basso, che corrisponde ad esempio al 50% del valore di mercato?</p>	<p>Si tratta di una donazione mista. Prima di vendere l'immobile è necessario verificarne le conseguenze sul piano fiscale e successorio, nonché le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni complementari. Rivolgetevi a uno specialista in materia.</p>
<p>La costituzione di una società per azioni in cui siano raggruppate le proprietà della famiglia potrebbe essere una soluzione per facilitare il trasferimento delle proprietà al successore?</p>	<p>L'opportunità di costituire una società immobiliare dipende dal caso specifico. Chiedete consiglio a uno specialista in materia.</p>
<p>Abbiamo una casa con due appartamenti, potremmo formare una società in modo che i bambini possano usarla se non possono viverci da soli?</p>	<p>Dipende da cosa si intende fare esattamente con il trasferimento. Il caso deve essere considerato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Come valutare il caso: 2 genitori hanno due appartamenti (1 di proprietà, uno in affitto) e un appartamento per le vacanze sopra. Quattro figli. I genitori fondano una società immobiliare, che cedono ai figli in parti uguali come regalo o come anticipo sull'eredità. Gli inquilini rimangono, i genitori anche come nuovi comproprietari del loro appartamento, mentre l'appartamento per le vacanze viene pagato in affitto da ciascuno dei figli o dalle loro famiglie alla società immobiliare comune. Che cosa si oppone a questa soluzione o perché è così raramente praticata? Mancanza di esperienza?</p>	<p>La conseguenza di questa variante è che i genitori hanno già rinunciato alla proprietà dell'immobile e quindi non possono più decidere autonomamente cosa fare dell'immobile (vendita, manutenzione, affitto). Inoltre, i genitori non hanno molta sicurezza con un contratto di locazione, poiché questo potrebbe essere disdetto dai figli. Questa variante presuppone anche che i figli siano d'accordo sulla gestione e sulla manutenzione dell'immobile. Tuttavia, questa variante presenta spesso vantaggi fiscali per i figli e il grande vantaggio di non dover dividere l'immobile tra i figli. Occorre quindi sempre valutare individualmente se questa opzione è appropriata per la rispettiva famiglia.</p>
<p>Che dire poi di una società semplice con i bambini?</p>	<p>In linea di principio, si dovrebbe cercare una soluzione a lungo termine e redditizia soprattutto per queste questioni. L'esperienza dimostra che tali costellazioni rimandano solo il problema senza risolverlo.</p>
<p>I figli potrebbero anche costituire una società immobiliare o un'associazione per acquistare la casa insieme?</p>	<p>È possibile, ma ha senso in pochissimi casi (obiettivi fiscali, costosi e a lungo termine).</p>
<p>Che ne dite di una comunità di eredi se nessuno può permetterselo da solo? Sarebbe una buona soluzione?</p>	<p>La comunione ereditaria si crea con la morte di una persona. In linea di principio, si tratta di una comunione di scioglimento, vale a dire che lo scopo della comunione ereditaria è quello di sciogliersi di nuovo il più rapidamente possibile. Si sconsiglia di trasferire l'eredità a più figli, in quanto ciò non fa che spostare il problema.</p>
<p>Una successione anticipata può essere fatta anche a una comunione ereditaria?</p>	<p>No. Gli anticipi di eredità sono versati a persone che hanno diritto all'eredità. L'anticipo di eredità deve essere inteso come una donazione da compensare con l'eredità e non ha fondamentalmente nulla a che fare con l'"eredità" in sé.</p>

<p>I miei figli stanno ancora studiando e non hanno praticamente soldi (studi). Come posso cedere l'appartamento ai figli o c'è la possibilità di una comunità di proprietari?</p>	<p>In questo caso è opportuno puntare a una soluzione a lungo termine. Un trasferimento ha senso solo se tutte le parti conoscono e possono valutare tutti i vantaggi e gli svantaggi. L'esperienza dimostra che un trasferimento "precauzionale" a più persone non fa che rimandare il problema e non lo risolve.</p>
--	--

5. Diritto di successione Tempistica

Domanda	Rispondi
<p>Abbiamo un figlio di 17 anni e abbiamo 57 e 64 anni. Vorremmo cedere la nostra casa a nostro figlio a lungo termine, ma restare il più a lungo possibile. Valore: circa 1,25 milioni, mutuo: 650.000. Quando è il momento migliore e la forma consigliata per una cessione (non una vendita, ma un regalo)?</p>	<p>È importante che voi e vostro figlio troviate una soluzione coerente e sostenibile. Tutti i vantaggi e gli svantaggi per voi e per vostro figlio devono essere soppesati. Non esiste un momento giusto. Ma dovete assicurarvi che la situazione sia giusta per tutti voi.</p>
<p>A che punto si deve passare o sovrascrivere?</p>	<p>Non esiste un momento giusto. Ma dovete assicurarvi che la situazione sia giusta per tutti voi.</p>
<p>Che ruolo ha il passaggio di proprietà prima o dopo il pensionamento?</p>	<p>È consigliabile trovare un accordo quando la famiglia è d'accordo sul destino della proprietà. Indipendentemente dal fatto che ciò avvenga prima o dopo il pensionamento.</p>
<p>Qual è il ruolo della cessione di un immobile ai figli prima o dopo il pensionamento?</p>	<p>È necessario cercare una soluzione pulita e a lungo termine. Pertanto, il momento giusto è quando la famiglia ha trovato una buona soluzione per sé. Dal punto di vista del diritto delle donazioni, si consiglia cautela indipendentemente dal momento in cui la donazione viene effettuata, prima o dopo il pensionamento.</p>

6. Divisione dell'eredità

Domanda	Rispondi
<p>Qual è il modo migliore di procedere con 4 fratelli e due case quando due non sono interessati e due vogliono subentrare ma almeno uno non ha abbastanza capitale per comprare. Quali soluzioni ci sarebbero?</p>	<p>In questo caso, un prestito può essere concesso anche dai fratelli. In ogni caso, è importante valutare la questione individualmente. Contattate il vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Cosa consigliereste nel seguente caso: Un anziano genitore vedovo è proprietario di un immobile (di pieno valore) in cui attualmente risiede e ha due figli adulti (uno sposato con figli adulti, l'altro divorziato senza figli). Il discendente diretto con figli vuole mantenere l'immobile per la sua famiglia, mentre l'altro discendente è sulla soglia di una situazione precaria. Obiettivo comune: preservare il buon rapporto familiare</p>	<p>Consigliamo di sedersi a una tavola rotonda e di cercare insieme una soluzione che sia accettabile per tutte le parti.</p>
<p>abbiamo un "problema": due figli, ma uno di loro non vuole "indebitarsi" per un immobile. L'altro figlio, invece, non può permettersi di rilevarlo. Che fare?</p>	<p>È possibile stabilire che il prezzo di acquisizione sia inferiore al valore oggettivo di mercato, ma ciò comporta una preferenza per il figlio che subentra. È consigliabile stipulare il prezzo di trasferimento basso in un contratto di successione con entrambi i figli, perché altrimenti si rischia di violare la quota obbligatoria dell'altro figlio a causa di un</p>

	prezzo di trasferimento basso. Rivolgetevi a uno specialista.
Se i genitori vogliono beneficiare entrambi i figli in egual misura, cioè vogliono lasciare in eredità (regalare) la casa a entrambi i figli, ma entrambi i figli possiedono già una casa (e quindi è difficile accollarsi un mutuo a causa dell'accessibilità economica, oltre che della poca liquidità disponibile), quale sarebbe la procedura migliore? E se fosse necessaria una vendita (e con i soldi si dovrebbe comprare un appartamento), chi dovrebbe farlo? Già i figli (sarebbe possibile con un mutuo) o ancora i genitori (entrambi già in pensione)?	L'accessibilità economica di un mutuo deve essere considerata su base individuale. Se voi o i vostri figli avete bisogno di assistenza per la vendita, Raiffeisen ha a disposizione degli esperti per supportarvi con RaiffeisenCasa. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Cosa bisogna considerare se una madre vuole trasmettere la sua casa di vacanza (cantone dei Grigioni) alle due figlie (1x cantone bl, 1x cantone so).	Un immobile può essere trasmesso ai figli tramite vendita, donazione mista o donazione. Prima di vendere l'immobile è necessario verificarne le conseguenze a livello fiscale e di diritto successorio, nonché le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni integrative. Rivolgetevi a uno specialista in materia.
Dobbiamo prestare particolare attenzione a qualcosa quando trasferiamo una casa vacanze a tutti i fratelli?	Esistono diversi modi per trasferire una casa (vendita, donazione mista o donazione). A seconda del tipo di trasferimento, ci sono diverse conseguenze da considerare in termini di diritto fiscale e di diritto successorio. Inoltre, occorre tenere conto delle conseguenze per il successivo ottenimento di prestazioni complementari. Rivolgetevi a uno specialista in materia.
Qual è il modo migliore per trasferire in parti uguali una casa a due figli che vogliono essere entrambi proprietari al 50% della casa per affittarla a terzi?	Se entrambi i figli sono proprietari della casa, possono anche decidere solo congiuntamente se l'immobile viene affittato. Esistono diversi modi per trasferire una casa (vendita, donazione mista o donazione). A seconda del tipo di trasferimento, si devono considerare diverse conseguenze di natura fiscale e di diritto successorio. Inoltre, occorre tenere conto delle conseguenze per il successivo ottenimento di prestazioni complementari. Rivolgetevi a uno specialista a questo proposito.
Siamo proprietari di due immobili. Una delle nostre figlie è interessata a vivere in uno dei due immobili affittandolo o prendendone possesso con la sua famiglia. Quali sono le possibilità, i vantaggi e gli svantaggi di una società semplice composta da genitori e figli?	Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi a uno specialista.
Se la casa appartiene a un solo genitore (padre) e questi muore, la casa diventa parte dell'eredità. Come si può regolare in modo ordinato questa situazione in modo che l'altro genitore (la madre) possa rimanervi? E cosa succede se la madre deve andare in una casa di riposo, questi beni saranno utilizzati?	Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Salve a tutti! Abbiamo stipulato un contratto di eredità con i nostri figli. Quali sono i problemi connessi? Grazie per la risposta	Se il contenuto del contratto non è più desiderato in tutto o in parte, il contratto può essere modificato o annullato solo con il coinvolgimento di tutte le parti contraenti.
Qual è la situazione se la proprietà deve essere trasferita a nipoti?	Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.

<p>È meglio per il figlio che subentra nella proprietà se il debito è elevato?</p>	<p>Dipende dall'obiettivo della trasmissione.</p>
<p>Buona giornata Mio padre è morto 6 anni fa. Mia madre, nata nel 1935, è ora l'unica proprietaria di un condominio di 3,5 locali. Siamo 4 figli di 54-63 anni e all'epoca avevamo rinunciato all'eredità. Mio padre è stato molto testardo e ha pagato l'intero appartamento senza un mutuo. Per questo motivo, a mia madre è rimasto ben poco patrimonio netto. Poiché mia madre è stata una donna di famiglia per la maggior parte della sua vita, ha l'AVS minima e non ha una cassa pensione. Inoltre, a causa del valore dell'immobile, mia madre non ha diritto all'EL. Quali possibilità abbiamo di dare a mia madre un po' più di fondi propri tramite eredità/ vendita/donazione dell'eredità precedente, ecc. in modo che mia madre abbia un po' di più per vivere?</p>	<p>In questo caso, vi consigliamo di acquistare l'appartamento da vostra madre. Se ve lo regala, potrebbe non avere diritto alle prestazioni complementari a causa del regalo. Se non l'avete ancora fatto, vi consigliamo anche di chiarire con il Comune il vostro diritto alle prestazioni complementari.</p>
<p>Buongiorno Qual è la situazione dell'affitto? Se affitto la casa dei miei genitori ma non pago il valore di mercato, anche questo vale come anticipo di eredità?</p>	<p>Qualsiasi donazione gratuita o pagamento di un affitto non in linea con il prezzo di mercato è considerata una donazione o una cosiddetta donazione mista e potrebbe dover essere compensata come eredità anticipata. Per legge, in caso di morte dei vostri genitori, dovrete quindi risarcire i vostri fratelli per la differenza rispetto al prezzo di mercato. Vi consigliamo di cercare di raggiungere un accordo di diritto successorio pulito con i vostri fratelli e sorelle.</p>
<p>Se ogni anno regalo Fr. 10.000,00 ai bambini, devo scriverlo da qualche parte, consegnarlo in contanti o trasferirlo?</p>	<p>Si raccomanda di farlo per iscritto, in modo che ci sia trasparenza all'interno della famiglia, ma non è obbligatorio. La modalità di consegna non è importante (contanti o bonifico bancario).</p>
<p>Come redigere un contratto di successione (beni e patrimonio) (beneficiari / rinuncia all'eredità) se uno dei due figli è beneficiario dell'AI al 100% e riceve anche prestazioni complementari?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente sulla base delle specifiche esigenze del cliente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Quali sono i vantaggi e gli svantaggi se la casa viene trasmessa secondo il diritto successorio, cioè come parte dell'eredità?</p>	<p>Se non sono state stipulate disposizioni patrimoniali ed ereditarie, si applica automaticamente la successione intestata. In alcune circostanze, ciò può portare a un risultato non ideale per gli eredi coinvolti, soprattutto per il coniuge superstite. Ad esempio, la casa potrebbe dover essere venduta per consentire ai figli di ricevere la loro parte di eredità.</p>
<p>Quali sono le possibilità di ereditare un immobile dopo la morte? Quali opzioni possono essere incluse in un testamento senza dover pagare alte tasse di successione?</p>	<p>Una proprietà può essere lasciata in eredità o a una specifica persona fisica o giuridica (ad esempio, una fondazione) in un testamento. Le imposte di successione e di donazione sono riscosse dai Cantoni (e in alcuni Cantoni anche dai Comuni). La Confederazione non riscuote le imposte sulle donazioni e sulle successioni.</p>

	<p>Per la determinazione dell'imposta di successione è generalmente determinante l'ultimo luogo di residenza della persona deceduta. Nel caso di beni immobili, il cantone in cui si trova la proprietà ha diritto all'imposta.</p> <p>Gli eredi sono soggetti all'imposta sulla loro quota di eredità, i legatari sul loro lascito. Il rapporto con il defunto e la progressione in base all'importo vengono esaminati individualmente per ogni persona.</p>
<p>Quale procedura consigliereste nella seguente situazione: Un genitore è deceduto, i due figli e l'altro genitore hanno ereditato di conseguenza il 25%/25%/50% della proprietà. Tuttavia, i figli hanno ceduto le loro quote al genitore ancora in vita quando erano bambini. Nel caso di un'eventuale acquisizione da parte di uno dei figli, cosa consigliereste in merito al pagamento al genitore e ai fratelli? Esistono disposizioni di legge al riguardo?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Potrebbe parlare della proposta di regalare un condominio a vita?</p>	<p>In questo caso facciamo riferimento alle spiegazioni fornite nel Live Event. Le stesse regole si applicano agli appartamenti e alle case unifamiliari.</p>
<p>Mio suocero era un lavoratore autonomo e ha pensato presto alla sua pensione. Ha acquistato delle proprietà che ha ceduto ai figli quando è andato in pensione. Questi ultimi gli hanno versato una somma mensile concordata per tutta la vita. In questo modo ha provveduto alla sua pensione e i figli stavano già imparando a gestire una proprietà. Alla sua morte, le proprietà sono state valutate e reciprocamente equiparate. Un ottimo modello. Una soluzione del genere è ancora possibile oggi?</p>	<p>Una soluzione del genere è ancora oggi possibile.</p>
<p>In qualità di cliente di Raiffeisen, posso richiedere una consulenza per la divisione di un'eredità? Come devo procedere?</p>	<p>Sì, siete i benvenuti. Contattate il vostro consulente Raiffeisen personale per fissare un appuntamento con i nostri esperti.</p>
<p>Una donazione o una donazione mista di beni immobili non è automaticamente considerata un'eredità anticipata?</p>	<p>In linea di principio sì, ma l'obbligo di risarcimento può essere derogato.</p>
<p>Può un testatore trattare deliberatamente i figli in modo diseguale?</p>	<p>Sì, è possibile, ma non è consigliabile. Durante la vita, gli anticipi ereditari possono essere di importo diverso. Tuttavia, alla morte dei genitori, si procede a una perequazione degli anticipi ereditari. È anche possibile stabilire in un regolamento di successione che un figlio non debba saldare il suo prelievo anticipato del tutto o solo in parte nei confronti dei fratelli e delle sorelle. Ciò comporta una disparità di trattamento finanziario tra i figli, che in linea di principio è ammissibile. Tuttavia, le porzioni obbligatorie dei figli non possono essere violate da tali ordini. Inoltre, il testatore può anche collocare un figlio sulla quota obbligatoria.</p>
<p>Salve, il nostro interlocutore della banca Raiffeisen sta chiedendo a noi figli se vogliamo diventare comproprietari della nostra proprietà per ot-</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>

<p>tenere un rifinanziamento della proprietà dei nostri genitori. C'è la donazione, ma il cantone di Vaud applica una percentuale piuttosto alta sulla proprietà. C'è un'altra soluzione?</p>	
<p>Ho trasformato un appezzamento in due e ho creato una casa per me e mia moglie su quello più piccolo, con l'obiettivo di cedere la casa grande al mio unico figlio tra circa 6 anni. A quel punto c'è il problema del mutuo e della nostra pensione. Penso che questo sia un buon modo per mantenere la proprietà in famiglia. ?</p>	<p>È importante che il vostro unico figlio sia coinvolto nel processo decisionale. Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Posso registrare mio figlio come seconda persona al catasto? senza che lui debba sostenere alcun costo fino all'eredità?</p>	<p>In alcuni cantoni, l'iscrizione nel registro fondiario comporta l'applicazione di imposte di trasferimento. A tale proposito, si prega di contattare direttamente l'ufficio catastale competente. Dovreste anche chiarire se vostro figlio deve pagarvi la metà. Inoltre, è necessario informarlo su eventuali vantaggi e svantaggi.</p>
<p>Non sarebbe più semplice tenere la casa come genitori e affittarla a un figlio? I proventi dell'affitto andrebbero poi all'altro figlio?</p>	<p>Si ripropone la stessa questione relativa al problema delle prestazioni integrative in caso di donazioni e successioni anticipate. Il regolamento può anche essere ingiusto per i fratelli e le sorelle. La situazione deve essere esaminata in ogni singolo caso.</p>
<p>Cosa dovrete fare se il marito ha acquistato la casa prima del matrimonio ed è il proprietario, e ora la coppia vuole continuare a viverci ma passarla ai due figli?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Una rinuncia all'eredità è considerata alla stregua, ad esempio, di una donazione?</p>	<p>Si parla di eredità quando non si accetta un'eredità e quindi non si desidera accettarla. È completamente diverso da un dono. Non si riceve assolutamente nulla.</p>
<p>Mio padre ha una casa di villeggiatura pagata e un condominio che viene normalmente finanziato con la banca. Mia madre è già morta. Cosa consigiate a mio padre di fare?</p>	<p>Ci sono molte opzioni diverse, che devono essere adattate alle esigenze del padre e della famiglia. Il caso deve essere esaminato individualmente. Contattate il vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>E se alcuni bambini non vogliono accettare la donazione?</p>	<p>Allora non sono obbligati ad accettare la donazione. L'accettazione è volontaria.</p>
<p>È possibile vendere un immobile (in Ticino) ai propri figli se questi sono minorenni?</p>	<p>No, l'acquirente deve essere maggiorenne. I bambini non sono ancora autorizzati a firmare.</p>
<p>Ho tre figli 1 di un primo matrimonio e 2 del secondo matrimonio quali aspetti sarà importante considerare.</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Anche una donazione in denaro influisce sulla prestazione complementare?</p>	<p>Sì, un regalo è un regalo, indipendentemente dalla forma che assume. Ciò significa che anche le donazioni in denaro su larga scala, cioè non occasionali, devono essere dichiarate nella dichiarazione dei redditi.</p>
<p>Cosa succede se i fratelli non firmano/consentono alla divisione dell'eredità durante la vita del testatore?</p>	<p>Dopo la morte della persona, la divisione dell'eredità può essere richiesta da ogni singolo erede mediante un'azione legale. Prima della morte della persona, in linea di principio non esiste una comunione ereditaria e quindi la divisione dell'eredità non è possibile, oppure nessuno deve accettare o collaborare a una divisione preventiva.</p>
<p>Nostra madre è l'unica proprietaria di una casa. Abbiamo tre figli: un figlio sposato con un figlio, una figlia proprietaria in coppia e una figlia affittuaria in coppia. Vogliamo che la casa rimanga</p>	<p>È opportuno cercare una soluzione pulita e a lungo termine. Occorre inoltre chiarire cosa significa che l'immobile</p>

<p>in famiglia e la madre vuole rimanervi. Qual è la soluzione migliore, considerando che il figlio e la moglie vogliono acquistare un immobile nei prossimi anni?</p>	<p>deve rimanere in famiglia. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Io e mia moglie siamo proprietari di una casa indipendente, abbiamo 60 anni. Possiamo prelevare il 100% del fondo pensione a 65 anni e dare questo importo ai nostri 3 figli, rimanendo nella casa? Con il capitale i figli pagherebbero un acconto per la loro casa e ci sosterebbero con la pensione del fondo pensione. Cosa ne pensate di questa idea e cosa bisogna considerare. Vi ringrazio molto per il vostro feedback.</p>	<p>I fondi PF sono destinati essenzialmente alla previdenza per la vecchiaia e non al mantenimento dei figli per la costruzione di una casa. Tuttavia, dipende dagli altri mezzi finanziari a disposizione. Se la previdenza per la vecchiaia è coperta da altri mezzi finanziari e dalla proprietà, sarebbe certamente possibile. In caso contrario, vi sconsigliamo questo progetto.</p>
<p>Come funziona il passaggio di proprietà se l'appartamento è stato pagato e non c'è un'ipoteca? Siamo due fratelli, uno dei due dovrebbe rilevarlo o meglio venderlo?</p>	<p>In linea di principio, come fratelli e sorelle, ciascuno di voi beneficerebbe della metà di questo appartamento. Ora si pone la questione se una persona può rilevare l'appartamento in modo indipendente (verificate la convenienza economica con la banca) e quanto potete ottenere dalla banca per un mutuo. In questo modo si otterrà il denaro necessario per pagare l'altro fratello. Naturalmente, anche qualcuno deve voler rilevare l'appartamento ed essere in grado di finanziarlo. Dipende dalle vostre esigenze individuali e dalla vostra situazione finanziaria. Se nessun fratello può rilevare l'appartamento o nessuno vuole farlo, l'unica opzione è venderlo.</p>
<p>Quale procedura consiglierebbe se la casa è di proprietà ma il terreno è in diritto di superficie?</p>	<p>In linea di massima valgono gli stessi punti. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Se vendono l'appartamento a un figlio e poi il figlio li lascia continuare a vivere all'intero dello stesso le autorità che calcolano i sussidi possono dire qualcosa?</p>	<p>Dipende dallo scopo del trasferimento. Il caso deve essere considerato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Cosa succede se i genitori sono divorziati e possiedono congiuntamente 1/2 della proprietà (proprietà come in tempi migliori). 2 figli (discendenti).</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Abbiamo un grande terreno e vorremmo realizzare un progetto con nostro figlio. Noi genitori abbiamo entrambi quasi 60 anni e nostro figlio 26, ha senso trasferire la proprietà a nostro figlio?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Dovete fare una donazione al valore di mercato? Non è possibile accollarsi semplicemente l'ipoteca? E poi si può semplicemente aumentare l'importo dato a finktoven (dono monetario)? Si tratta di un figlio unico, quindi nessun figlio è svantaggiato.</p>	<p>Per proteggere il bambino dall'accesso dello Stato (parola chiave: prestazioni integrative), è opportuno non discostarsi troppo dal valore di mercato.</p>
<p>Sulla base dell'esempio, potete regalare 90.000 per 1 anno e niente per gli altri 8 anni?</p>	<p>Teoricamente sì, ma in tal caso la donazione dovrebbe essere stata fatta nel 1° anno.</p>
<p>Sono single e ho quattro figli adulti. Una figlia è sposata negli Stati Uniti. Il mio desiderio è che la casa non venga venduta e che in seguito i nipoti possano decidere se venderla o meno. Per</p>	<p>La comunità degli eredi è fondamentalmente una comunità di dissoluzione. Non è possibile ordinarla per tutto il tempo che si vuole. È certamente necessario affrontare la questione con i figli. Questo caso deve essere esaminato</p>

<p>quanto tempo può essere vincolante una comunione ereditaria? Dovremmo far firmare alla figlia una rinuncia all'eredità e renderla beneficiaria in qualche altro modo? Cosa consigliate?</p>	<p>individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Se la proprietà viene trasferita come dono misto a un figlio unico: consigliate di trasferire la proprietà al figlio unico e al partner in parti uguali o al figlio unico in proprietà esclusiva?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Sono proprietario di una casa trifamiliare. Siamo due figli. Mia moglie è già deceduta. C'è un contratto di matrimonio e di eredità che pone un figlio sulla quota obbligatoria (caso controverso e sociale). Il 2 figlio ha sostenuto per anni il padre e anche entrambi i genitori nelle questioni finanziarie e amministrative. La donna può riservare un trattamento preferenziale al figlio minore che ha sempre fornito il proprio sostegno gratuitamente. La quota obbligatoria non può essere ulteriormente ridotta. Grazie mille per la risposta.</p>	<p>Il padre potrebbe stipulare un contratto di affidamento con il figlio 2 in cui gli paga un "compenso" per i servizi. In caso contrario, il figlio 2 dovrà fare affidamento sulla buona volontà del figlio 1 in caso di morte del padre. Questo sarà difficile da applicare nella pratica.</p>
<p>Cosa ne pensate di un'eventuale acquisizione congiunta della proprietà da parte dei figli (ad esempio, un'eredità anticipata)?</p>	<p>Non lo consigliamo, perché non fa altro che rimandare il problema. È più sensato considerare cosa si intende fare con il trasferimento e poi implementarlo.</p>
<p>Se l'idea è quella di avere il minor numero possibile di beni in età avanzata, allora non ha senso, ad esempio, che il patrimonio del fondo pensione venga versato. Questa ipotesi è corretta? Al contrario, questo significherebbe che per coloro che desiderano che il patrimonio del fondo pensione venga versato, un trasferimento anticipato della proprietà di un'abitazione non sarebbe conveniente.</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Consulenza sulla preparazione della successione di una coppia sposata con figli adulti nati da due matrimoni.</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Esistono diverse varianti di trasferimento?</p> <ul style="list-style-type: none"> - I benefici e i gravami sono a favore dei genitori, ma l'ipoteca passa ai figli? - Tutto passa immediatamente ai figli e i genitori continuano a ricevere un diritto di residenza a vita? 	<p>Sì, ci sono. Queste devono essere considerate e concordate individualmente in ogni caso.</p>
<p>Che tipo di presa in carico consigliate quando si hanno 4 figli?</p>	<p>In questo caso si consiglia di sedersi con la famiglia e discutere di ciò che dovrebbe accadere alla proprietà.</p>
<p>Cosa succede se un bambino non è stato incluso nella donazione?</p>	<p>In questo caso possono sorgere problemi, soprattutto in caso di morte del donatore. Secondo la legge, i trasferimenti (parzialmente) gratuiti di beni immobili sono sempre soggetti a compensazione. È opportuno trovare una soluzione pulita in seguito.</p>
<p>Ho tre figli, uno dal primo matrimonio e due dal secondo, quali aspetti considerare.;Moderatore 2: Domanda tradotta (correzione): È possibile usufruire dei vostri servizi di consulenza o avete una persona di riferimento nella Svizzera francese?</p>	<p>Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>

<p>Possiedo due case unifamiliari, una delle quali è abitata da me. La seconda casa è occupata da mia figlia (figlia unica) con il suo compagno e due figli. Vorrei trasferire la casa a mia figlia. La casa è ancora ipotecata. Mia figlia studia ancora e lavora part-time. Al momento, il reddito non è sufficiente per soddisfare il calcolo dell'accessibilità economica con un approccio del 5%. Poiché l'anno prossimo andrò in pensione e a causa del reddito futuro, la seconda proprietà potrebbe non essere più in mio possesso. Quali possibilità ho di trasferire la proprietà alla figlia nonostante le attuali circostanze?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Ha senso cedere la casa a tutti e tre i figli? Quali sono le possibilità di cedere la casa a tutti i figli?</p>	<p>In ogni caso, consigliamo di cercare una soluzione a lungo termine, soprattutto per quanto riguarda i beni immobili. In questo caso bisognerebbe chiarire se un trasferimento a tutti e tre i figli abbia davvero senso. Nel caso di una casa unifamiliare, ciò potrebbe avere molto meno senso che nel caso di una casa plurifamiliare. In quest'ultimo caso, sarebbe anche possibile creare una proprietà condominiale e trasferire le singole unità ai singoli figli. Questo caso deve essere considerato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Non ho sentito la risposta a questa domanda: qual è il modo migliore per trasferire la proprietà ai figli in modo che non debbano preoccuparsi quando i genitori vanno a casa?</p>	<p>La cosa più sensata e redditizia è che la proprietà venga venduta ai figli al valore di mercato.</p>
<p>Siamo proprietari di una casa indipendente, che appartiene per metà a me e per metà a mio marito. I nostri due figli comuni sono ancora minorenni. Mio marito ha un figlio avuto da una precedente relazione che nel frattempo è cresciuto. Vorrei che la casa rimanesse per un po' di tempo nelle mani dei nostri due figli comuni (se lo vogliono). Hanno lo stesso obbligo di eredità dei fratellastri?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Ha senso vendere la casa a uno dei tre figli se gli altri due non sono interessati a questo punto? Cosa dovrebbe essere regolato contrattualmente?</p>	<p>Ciò può essere perfettamente sensato. In questo caso, tuttavia, è essenziale garantire il trasferimento al terzo figlio con un contratto di successione.</p>
<p>Siamo proprietari di un appartamento e di una casa. Ora stiamo pensando di trasferirci nell'appartamento. Nessuno dei tre figli vuole la casa, ma alcuni di loro dicono che una proprietà non dovrebbe essere venduta, ma dovrebbe rimanere in famiglia (per i nipoti).</p>	<p>Ciò che sicuramente deve essere chiarito in famiglia è cosa significa che la proprietà deve rimanere in famiglia... Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Salve, si parla di un'eredità anticipata a uno degli eredi. È possibile dare tutti gli eredi come proprietari.</p>	<p>Naturalmente, questo è possibile. Tuttavia, è vantaggioso perseguire una soluzione a lungo termine.</p>
<p>Se si hanno più figli, cosa è preferibile?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti i figli devono essere favoriti allo stesso modo? - Si dovrebbe dare la proprietà a un solo figlio? 	<p>In ogni caso, si dovrebbe cercare una soluzione lungimirante e a lungo termine, per cui, di norma, il trasferimento della casa familiare a un solo figlio sembra più sensato.</p>

<p>Posso nominare il figlio del mio convivente mio erede senza problemi? Ho ancora due figli miei. La divisione sarebbe quindi di un terzo per ciascuno. Quali sono le difficoltà in questo caso? Grazie mille per le informazioni.</p>	<p>Dal punto di vista del diritto successorio, ciò non sarebbe problematico, in quanto la quota obbligatoria dei vostri figli non verrebbe violata. A seconda del Cantone, tuttavia, ciò potrebbe far scattare le imposte di successione. Il testamento dovrebbe quindi specificare anche chi deve pagare le tasse (di solito il beneficiario, cioè il figlio del vostro partner).</p>
<p>Molti contratti devono essere autenticati. Una delle nostre figlie vive all'estero e non è praticamente mai in Svizzera. Esiste un modo per far autenticare un contratto senza la sua presenza fisica?</p>	<p>A seconda del contratto, vostra figlia può essere rappresentata da una procura. Tuttavia, la firma su questa procura deve essere di solito certificata ufficialmente. Affinché una certificazione ufficiale straniera sia riconosciuta in Svizzera, deve essere anche sovra-certificata (la cosiddetta apostilla). Di norma, questa procedura è costosa e richiede molto tempo. Vi invitiamo a chiarire i costi specifici con il consolato competente del vostro Paese di residenza.</p>
<p>Esistono diverse varianti di trasferimento?</p> <ul style="list-style-type: none"> - I benefici e i gravami sono a favore dei genitori, ma l'ipoteca passa ai figli? - Tutto passa immediatamente ai figli e i genitori continuano a ricevere un diritto di residenza a vita? 	<p>In linea di principio, tutto può essere concordato liberamente. Affinché possiate essere informati su tutti i vantaggi e gli svantaggi, è necessaria una consulenza legale pulita. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Che dire della donazione di un figlio? Quali costi si nascondono per gli eredi?</p>	<p>Le donazioni ai figli sono generalmente esenti dall'imposta sulle donazioni. Tuttavia, il figlio dovrà pagare le imposte sulla donazione in quanto bene patrimoniale.</p>
<p>Se alcuni eredi di una proprietà vogliono vendere e altri no, chi decide?</p>	<p>La comunione ereditaria può disporre e decidere congiuntamente solo dell'eredità non ancora distribuita. Se gli eredi non riescono a trovare un accordo, è possibile far valere la divisione dell'eredità in tribunale.</p>
<p>Abbiamo quattro figli ormai grandi. Sulla nostra vecchia casa, ma ristrutturata, abbiamo ancora un mutuo: 250000.-. Valore fiscale:530000.- Posizione rurale con vista lago. 1100m2.</p> <p>Tre di noi vorrebbero vendere la casa alla nostra morte, oppure abatterla tra qualche anno e costruirci sopra una nuova grande casa. La più giovane non è d'accordo, ma non si trasferirà qui perché è legata al territorio. Quale soluzione potremmo proporre ai figli?</p> <p>Stiamo anche valutando se sia sensato estinguere il mutuo tra 2 anni, dato che mio marito sarà già in pensione. È una scelta saggia?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Se vendete la proprietà al valore di mercato a un figlio, dovete risarcire in qualche modo gli altri due figli?</p>	<p>Supponendo che per valore di mercato si intenda il valore oggettivo di mercato di un immobile, alla domanda si può rispondere come segue: Una vendita al valore di mercato a un figlio non comporta una migliore posizione del figlio stesso e quindi si possono evitare discussioni successive tra i figli nell'ambito del diritto ereditario. È consigliabile far determinare il valore di mercato oggettivo da un perito esterno e conservare questa perizia a scopo probatorio o allegarla al contratto di compravendita. Se per valore di mercato si intende il valore di mercato ufficiale, in molti cantoni (ad esempio il Cantone SG) questo è inferiore al</p>

	valore di mercato oggettivo e al valore di mercato oggettivo. Il trasferimento al valore di mercato ufficiale costituirebbe una donazione mista, per cui, oltre alle conseguenze fiscali, dovrebbero essere disciplinate anche le conseguenze del diritto successorio (come l'obbligo di perequazione). Inoltre, devono essere esaminate anche le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni integrative.
La signora Rohner ha spiegato che, se necessario, le donazioni precedenti possono essere aggiunte all'eredità e se l'eredità (a causa di queste donazioni aggiunte) supera i 40.000 franchi, i donatari possono ricevere una fattura dallo Stato. Questo vale anche per le donazioni fatte molto più di 10 anni fa?	Dopo il decesso di una persona che riceve l'EL, gli eredi devono rimborsare dall'eredità l'EL ricevuta negli ultimi dieci anni prima del decesso (EL annuale e costi di invalidità e malattia). Tuttavia, il rimborso è dovuto solo per l'eredità che supera i 40.000 franchi svizzeri. È determinante il patrimonio al momento del decesso. L'obbligo di rimborso si applica solo alle prestazioni complementari versate dopo il 1° gennaio 2021. Se l'eredità è inferiore, non vi è alcun obbligo di rimborso.
Che possibilità c'è di cedere la proprietà a un figlio in modo che il secondo figlio venga inserito nella quota obbligatoria?	Per poter inserire un figlio nella quota obbligatoria, è obbligatorio disporre di un regolamento successorio (testamento o contratto successorio). Questo caso deve essere considerato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale".

7. Finanziamento

Domanda	Rispondi
Nel caso Moser: quale soggetto può accendere una nuova ipoteca? Il proprietario o l'usufruttuario?	Di norma, i proprietari dell'immobile diventano debitori dell'ipoteca e stipulano con la banca il contratto di mutuo e l'utilizzo del prodotto. Per legge, l'usufruttuario è tenuto a pagare solo gli interessi del mutuo. Tuttavia, possono esserci delle eccezioni. Vi invitiamo pertanto a discutere personalmente il vostro caso individuale con il vostro consulente Raiffeisen.
Siamo proprietari di un appartamento, è possibile aumentare il mio mutuo per poter rilevare l'appartamento dei miei genitori?	In linea di principio, un mutuo può essere aumentato, a condizione che il rapporto prestito/valore e l'accessibilità economica lo consentano. Questo caso deve essere considerato su base individuale. Contattate il vostro consulente Raiffeisen personale per discutere la situazione.
Come vede Raiffeisen il caso di una casa con un'ipoteca, un proprietario che sta per andare in pensione e i figli adulti con un reddito molto basso?	Il caso deve essere esaminato individualmente. Contattate il vostro consulente Raiffeisen personale per discutere la situazione.

8. Imposta sulle plusvalenze immobiliari

Domanda	Rispondi
Come si calcola se si vende un immobile residenziale come anticipo di eredità o in generale vendendolo ai familiari?	Nel caso di alcuni trasferimenti, l'imposta sulle plusvalenze immobiliari è differita e non è dovuta immediatamente. Si tratta, ad esempio, di passaggi di proprietà in seguito a eredità, donazione o ritiro anticipato. Tuttavia, l'imposta differita diventa esigibile in caso di vendita successiva, te-

	nendo conto del periodo di proprietà del precedente proprietario. Un altro motivo di differimento può essere, ad esempio, un acquisto sostitutivo. Si consiglia di far eseguire un calcolo preliminare dall'ufficio fiscale competente.
Come ottimizzare l'imposta sulle plusvalenze immobiliari in caso di vendita a un figlio?	Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
L'imposta sugli utili immobiliari è dovuta se con il ricavato della proprietà si acquista un nuovo immobile (ad esempio più piccolo), nello stesso cantone o in un altro cantone?	Poiché la questione è trattata in modo diverso da cantone a cantone, si consiglia di chiarire la questione direttamente con l'ufficio fiscale competente.
Devo pagare anche l'imposta sulle plusvalenze immobiliari in caso di divisione dell'eredità?	Nel caso di una successione o di una comunione ereditaria, l'imposta sugli utili immobiliari di solito non è dovuta immediatamente, ma è previsto un differimento d'imposta. Se l'erede vende la casa in un secondo momento, deve pagare l'imposta sugli utili immobiliari in via posticipata.
La casa che io figlio (siamo 4 fratelli) vorrei rilevare dai miei genitori ha un valore di mercato (valore medio) di 1,2 milioni. Ha senso indicare il prezzo di 1,1 milioni nel contratto di acquisto e stipulare i 100.000 (anticipo di eredità) in un contratto all'interno della famiglia? Obiettivo: i miei genitori pagano meno tasse sugli utili immobiliari. Cosa mi consiglia? Grazie mille!	La tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari è differita in caso di passaggio di proprietà per successione (eredità, donazione, lascito), prelievo anticipato o donazione. L'effetto del differimento dell'imposta è che il cedente non deve pagare l'imposta sugli utili immobiliari. Tuttavia, l'aumento di valore dell'immobile che gli spetta è imponibile per l'acquirente se successivamente rivende l'immobile tramite un passaggio di proprietà imponibile. Ciò significa che la determinazione del profitto e il calcolo dell'imposta non si basano sul passaggio di proprietà in cui l'acquirente stesso ha acquistato l'immobile, ma sull'ultima vendita imponibile. Il passaggio di proprietà con differimento d'imposta viene considerato come non avvenuto per quanto riguarda l'imposta sulle plusvalenze immobiliari. Il nuovo proprietario dell'immobile rileva l'utile maturato e l'onere fiscale differito dal suo predecessore legale.
Come si calcola l'imposta sugli utili immobiliari in caso di trasmissione, in qualsiasi forma, a un figlio o a una comunione ereditaria (3 figli)?	Per domande di carattere fiscale, rivolgersi all'ufficio delle imposte locale o a uno specialista fiscale.

9. Comunicazione

Domanda	Rispondi
A partire da quale età dei genitori si dovrebbe prendere in considerazione un trasferimento della proprietà. Ci sono raccomandazioni o esperienze chiare?	Si tratta di una questione molto individuale e dipende dalle esigenze delle persone interessate. Il caso deve essere considerato su base individuale. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Cosa consigliate se nessuno dei due figli vuole la casa? Ma i genitori vogliono beneficiare in qualche modo i figli in caso di morte?	L'immobile entra automaticamente a far parte del patrimonio dei genitori. I figli possono decidere autonomamente se vendere l'immobile o se optare per un contratto di locazione congiunto.
Salve, siamo quattro fratelli (tutti sposati) e i nostri genitori hanno diverse proprietà. La questione dell'eredità sta iniziando a essere discussa ma si preannuncia piuttosto complicata. Pensate che i generi debbano essere inclusi nella discussione o che debba essere solo tra genitori e figli.	Questo dipende dalla situazione familiare.

10. Valutazione / valore dell'immobile

Domanda	Rispondi
<p>È vero che è possibile rilevare la casa in famiglia a un prezzo inferiore, ma tutti i fratelli devono essere d'accordo?</p>	<p>È possibile stabilire che il prezzo di acquisizione sia inferiore al valore oggettivo di mercato, ma ciò comporta una preferenza per il figlio che subentra. È consigliabile stipulare il prezzo di acquisizione basso in un contratto di successione con entrambi i figli, poiché altrimenti si rischia di violare la quota obbligatoria dell'altro figlio a causa di un prezzo di acquisizione basso. Se non è possibile ottenere il consenso dei fratelli e delle sorelle, è necessario esaminare più da vicino il singolo caso. Rivolgersi a uno specialista per la trasmissione della casa all'interno della famiglia.</p>
<p>La proprietà può essere venduta a un figlio al valore fiscale?</p>	<p>Le parti del contratto sono libere di determinare il prezzo di acquisto, il che significa che è possibile anche una vendita al valore fiscale. Tuttavia, prima di vendere l'immobile è necessario verificare le implicazioni fiscali e di diritto successorio, nonché le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni integrative. Rivolgetevi a uno specialista in materia.</p>
<p>Per evitare rischi/discussioni (anche in seguito, ad esempio dopo la morte dei genitori), la vendita al valore di mercato è l'opzione più semplice, a condizione che siano disponibili mezzi finanziari sufficienti?</p>	<p>Una vendita al valore di mercato a un figlio non comporta una posizione migliore e quindi si possono evitare discussioni successive tra i figli in materia di diritto ereditario. È consigliabile far determinare il valore di mercato oggettivo da un perito esterno e conservare la perizia a scopo probatorio o allegarla al contratto di acquisto.</p>
<p>Correttamente inteso: quando si vende al valore di mercato, si è ancora liberi di fissare il prezzo?</p>	<p>La questione è trattata in modo diverso nei cantoni. Il caso deve quindi essere esaminato singolarmente. In generale consigliamo di partire dal valore di mercato oggettivo. Se ci si discosta in modo significativo da questo valore, è necessario giustificarlo chiaramente nel migliore dei casi. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>cosa succede se un immobile perde valore (tempo intercorso tra il contratto di successione e il decesso)?</p>	<p>Ai sensi dell'art. 617 del Codice Civile, gli eredi ricevono l'immobile al valore di mercato a cui hanno diritto al momento della divisione. Se nel contratto di successione è stato concordato qualcosa di diverso, si applica il regolamento previsto dal contratto di successione. Pertanto, il contratto deve essere redatto con attenzione.</p>
<p>Cosa succede all'importo da compensare in caso di decesso se l'immobile è stato demolito e ricostruito in quel momento? Quale valore deve essere compensato?</p>	<p>Come regola generale, agli eredi deve essere accreditato il terreno al valore di mercato a cui hanno diritto al momento della divisione (art. 617 CC). In questo caso, il valore del terreno al momento della divisione dell'eredità sarebbe decisivo.</p>
<p>Se invece del valore di mercato viene fissato un prezzo familiare per la vendita ai figli, quali sono le conseguenze?</p>	<p>Se il prezzo concordato è stato fissato a un livello troppo basso, può sorgere il dubbio che sia stata fatta una donazione occulta. In questo caso entrerebbero in gioco il problema dell'EL ed eventuali problemi all'interno della famiglia. Si consiglia di non discostarsi più del 10% dal valore di mercato.</p>
<p>Come ottenere la massima fiducia per una valutazione da parte di un esperto?</p>	<p>È necessario assicurarsi che il valutatore abbia una formazione adeguata in relazione alla valutazione degli immobili e che conosca i metodi di valutazione più comuni. Inoltre,</p>

	nella valutazione del valore di mercato è necessario assicurarsi che tutti i punti rilevanti siano stati presi in considerazione nella valutazione dell'immobile.
Anche gli investimenti (dopo il prelievo anticipato) nell'immobile sono inclusi nell'eredità?	Gli investimenti effettuati dall'erede stesso non hanno alcun effetto sul diritto di successione. Si tiene conto solo del valore aggiunto economico (ad esempio, l'aumento dei prezzi degli immobili) della proprietà.
Come si calcola il valore dell'usufrutto o del diritto di abitazione?	Questo valore deve essere determinato individualmente sulla base della rispettiva proprietà e dell'età dei beneficiari. Il calcolo viene effettuato dal notaio.
Cosa ne pensate di affittare l'immobile a mio figlio se voglio trasferirmi in un appartamento più piccolo? In questo caso, sono libero di determinare l'importo dell'affitto? Quale valore di riferimento consiglate per l'importo dell'affitto se ci sono altri figli?	Questo ha certamente senso. Se si sceglie un affitto che è abituale nella località, non c'è alcun trattamento preferenziale nei confronti di un bambino. Nel caso di un prezzo inferiore, vi consigliamo di discuterne in famiglia e di mettere per iscritto l'accordo dei fratelli e delle sorelle e, se necessario, di stipulare un contratto di successione. Non è obbligatorio, ma vi risparmierete discussioni in seguito. Tuttavia, siete completamente liberi di determinare l'affitto. Di norma, un possibile canone di locazione può essere determinato da un esperto di valutazione riconosciuto.
La vendita al valore di mercato può essere combinata con un diritto d'uso per i genitori? Il valore di mercato viene quindi ridotto perché il figlio non può ancora utilizzare o vendere l'immobile?	Sì, questo può essere concordato. Tuttavia, il valore di mercato non viene ridotto, poiché la concessione dell'usufrutto è considerata un corrispettivo.
In agricoltura, il valore ufficiale è uguale al valore di mercato per poter trasmettere la proprietà ai figli?	No. Nel caso di terreni agricoli, è determinante il valore del reddito, a condizione che si applichi il BGG (almeno 1 SAK per le aziende agricole, o almeno 25 are di terreno per i terreni agricoli). In questo caso, è inoltre essenziale garantire l'eredità tramite un contratto di successione!
Ho una casa e uno chalet per le vacanze. Vorrei vendere lo chalet per le vacanze. Un genero e una nuora sono interessati. Devo assumere il valore di mercato o il prezzo di acquisto precedente? Altri tre figli non sono interessati ma vorrebbero beneficiare del ricavato. Qual è la soluzione migliore?	In linea di principio, si deve assumere il valore di mercato dello chalet. Con questa opzione, gli altri figli non perdono nulla, poiché non è stato concesso alcuno sconto. Se gli acquirenti ricevono uno sconto, ci sono varie possibilità per gli altri figli di partecipare al ricavato (ad esempio, diritto di prelazione o diritto di partecipazione agli utili). Il caso deve essere esaminato singolarmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Quale perito è accettato dalla banca e dallo Stato (architetti)?	Occorre assicurarsi che il valutatore abbia una formazione adeguata in relazione alla valutazione degli immobili e che conosca i metodi di valutazione più comuni. Non esiste un titolo professionale protetto e riconosciuto dallo Stato.
Grande problema: il valore di mercato non corrisponde al possibile ricavo per la casa: Esperienza personale: stima del valore di mercato HEV 1 rinomata banca. 2,5 milioni. Ricavo effettivo 3,4 milioni!!!! Questo causa difficoltà.	Se trasferite l'immobile a un figlio al valore di mercato oggettivo e temete controversie successive, si raccomanda di ottenere la valutazione di due esperti indipendenti, di allegare queste perizie al contratto di acquisto o di conservarle a scopo probatorio.

11. Assicurazione sociale / prestazioni complementari

Domanda	Rispondi
---------	----------

<p>Qual è il modo migliore per trasmettere la proprietà ai figli in modo che non debbano preoccuparsi quando i genitori si trasferiscono in una casa?</p>	<p>In linea di principio, vi consigliamo di considerare una vendita al valore di mercato per i figli. Il prezzo di vendita può essere ridotto dell'onere ipotecario e dell'usufrutto capitalizzato o del diritto di abitazione capitalizzato. Se non si tratta di una vendita ma di una donazione, questa rinuncia volontaria al patrimonio da parte dei genitori può essere inclusa in qualsiasi richiesta di prestazioni complementari.</p>
<p>Nel caso di una donazione, non è un problema se uno dei genitori va in una casa di riposo?</p>	<p>Se i genitori richiedono prestazioni integrative, le donazioni/anticipazioni di eredità vengono aggiunte virtualmente come beni di rinuncia al patrimonio effettivamente esistente. Questi vengono presi in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non scadono. Tuttavia, una donazione si riduce di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p>
<p>Qual è l'opzione migliore se devo andare in un'abitazione, fino a quando l'ufficio della sicurezza sociale AVS IV, EL può ripiegare sull'abitazione?</p>	<p>Non esiste un regolamento valido in generale: ogni singolo caso deve essere esaminato separatamente. Per l'EL non esiste un termine di prescrizione in senso classico e si può tenere conto di una cosiddetta rinuncia volontaria al patrimonio. I beni rinunciati vengono presi in considerazione per un periodo di tempo illimitato e non cadono in prescrizione, ma vengono ridotti di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo, riducendo così il patrimonio rinunciato.</p>
<p>se la proprietà viene consegnata ai figli e poi si diventa un caso di assistenza a lungo termine, per quanto tempo i figli possono essere ritenuti finanziariamente responsabili?</p>	<p>Se il reddito e il patrimonio non sono più sufficienti a coprire le spese, avete la possibilità di richiedere prestazioni complementari all'AVS/AI. Tuttavia, nell'esame del diritto si tiene conto non solo del reddito e del patrimonio effettivi, ma anche del reddito e del patrimonio a cui si è rinunciato. Se è stato concordato un prezzo d'acquisto troppo basso, si tratta di una donazione e quindi di una rinuncia al patrimonio. Il patrimonio rinunciato viene ridotto di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo, per un periodo di tempo illimitato. Il patrimonio non ancora ridotto viene considerato come patrimonio nel calcolo delle prestazioni complementari e può comportare il rifiuto o la riduzione del diritto alle prestazioni complementari. Se si è dipendenti dal sostegno statale, l'unica opzione rimasta è l'assistenza sociale. Tuttavia, il Comune ha la possibilità di rivalersi sui figli nell'ambito del cosiddetto sostegno relativo, a condizione che vivano in condizioni economicamente favorevoli.</p>
<p>Mi interessano soprattutto gli aspetti fiscali e la possibilità di evitare costi di assistenza elevati.</p>	<p>Gli aspetti fiscali e gli effetti sulle successive prestazioni complementari dipendono dal caso specifico. Il caso deve essere esaminato singolarmente; rivolgetevi a uno specialista.</p>
<p>Cosa consiglia se i genitori hanno già superato gli 80 anni e devono andare in una casa di riposo? In questo caso, si è obbligati a vendere la casa per coprire questi costi? Oppure ci sono altre opzioni se si vuole mantenere la casa in famiglia? Chi deve sostenere i costi non coperti?</p> <ul style="list-style-type: none"> - I figli? - Prestazioni integrative? - Assistenza sociale? 	<p>Se il patrimonio libero non è sufficiente, potrebbe esserci l'obbligo di vendere la casa. In questo caso, i figli avrebbero comunque la possibilità di acquistare l'immobile dai genitori. Una donazione o un prelievo anticipato a questo punto è altamente rischioso e quindi sconsigliato.</p>

<p>Se i miei genitori mi aiutano a finanziare un condominio e mi concedono un prestito senza interessi, come ci si comporta in caso di assistenza a lungo termine (o di prestazioni complementari)? Devo compensare o cofinanziare qualcosa?</p> <p>Sono figlio unico e i miei genitori sono proprietari di una casa.</p>	<p>Il prestito rappresenta un patrimonio dei vostri genitori. Essi vi hanno semplicemente "prestato" l'importo. Se il patrimonio esistente (liquido) dei vostri genitori non è sufficiente a pagare le spese di assistenza, il prestito deve essere restituito.</p>
<p>Qual è il maggior vantaggio di trasferire la proprietà abitativa alla famiglia il prima possibile?</p> <ul style="list-style-type: none"> - È vero che in caso di ricovero in una casa di cura è ancora possibile rivalersi retroattivamente sul patrimonio fino a 10 anni? 	<p>Il vantaggio di un trasferimento anticipato esiste solo se è inclusa una componente di donazione o di anticipo di eredità. In caso contrario, la tempistica non ha importanza. Se si vende l'immobile per un controvalore adeguato, non ci sono beni di rinuncia rilevanti per le prestazioni complementari. Quello che viene considerato un controvalore adeguato per un immobile varia in ogni Cantone.</p> <p>Se l'immobile viene trasferito al di sotto di questo valore, questa differenza è una donazione. Tale donazione è considerata una rinuncia volontaria al patrimonio. In caso di successiva richiesta di prestazioni complementari, le donazioni vengono virtualmente aggiunte al patrimonio effettivamente disponibile come beni rinunciati. Ciò può comportare una riduzione o un rifiuto del diritto alle prestazioni complementari a causa delle donazioni effettuate. Le donazioni vengono ridotte di 10.000 franchi ogni anno a partire dall'anno successivo.</p> <p>Se non si ricevono prestazioni complementari a causa della rinuncia volontaria al patrimonio, si può avere diritto all'assistenza sociale. Se si ha diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento (obbligo di mantenimento dei parenti) prima di pagare le spese. Gli ascendenti e i discendenti che vivono in condizioni favorevoli sono tenuti al mantenimento.</p>
<p>Se vendo l'immobile e poi regalo il denaro ai figli, possono essere cancellate anche le prestazioni integrative?</p>	<p>Sì, anche questa è una rinuncia volontaria ai beni da parte vostra.</p>
<p>Quando è il momento migliore prima di dover vendere a causa della casa di riposo?</p>	<p>Non esiste un momento ideale. Soprattutto, quando si calcola il prezzo di acquisto, è importante determinare un valore che sia il più adeguato possibile, quindi il momento della vendita non gioca un ruolo importante.</p>
<p>I miei genitori hanno due case. Nella seconda casa viviamo in affitto. Vogliono lasciare questa casa in eredità a noi dopo la loro morte. (Questa casa (o entrambe le case) può essere tolta ai miei genitori (e indirettamente a noi) in caso di prestazioni integrative?)</p>	<p>Dopo il decesso di una persona che riceve l'EL, gli eredi devono rimborsare dall'eredità l'EL ricevuta negli ultimi dieci anni prima del decesso (EL annuale e costi di invalidità e malattia). Tuttavia, il rimborso è dovuto solo per l'eredità che supera i 40.000 franchi svizzeri. È determinante il patrimonio al momento del decesso. L'obbligo di rimborso si applica solo alle prestazioni complementari versate dopo il 1° gennaio 2021. Se l'eredità è inferiore, non vi è alcun obbligo di rimborso.</p>
<p>Se ho acquistato la casa da bambino all'interno della famiglia come acquirente, a un valore di mercato basso, mi verrà chiesto di pagare in caso di assistenza (prestazione complementare per i genitori)?</p>	<p>Occorre innanzitutto chiarire quale sia il valore che 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 i vostri genitori richiedono pre-</p>

	<p>stazioni complementari, le donazioni vengono virtualmente aggiunte al patrimonio effettivamente disponibile come patrimonio di rinuncia. Ciò può comportare una riduzione o un rifiuto del diritto alle prestazioni complementari a causa delle donazioni effettuate. Se i genitori non ricevono le prestazioni integrative a causa della rinuncia volontaria al patrimonio, possono avere diritto all'assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, l'autorità può verificare se i figli sono tenuti al mantenimento (obbligo di mantenimento dei parenti) prima di pagare le spese. Gli ascendenti e i discendenti che vivono in condizioni favorevoli sono tenuti al mantenimento. Gli omaggi diminuiscono di 10.000 franchi all'anno a partire dall'anno successivo.</p>
<p>Per quanto riguarda le prestazioni integrative, vengono assegnati 10.000 x anno per ogni figlio o per entrambi, come sembra nell'esempio?</p>	<p>È di 10.000 franchi svizzeri all'anno. Indipendentemente dal numero di figli.</p>
<p>Lei ha parlato del contratto di rinuncia. È possibile ottenere maggiori informazioni? Gli eredi che hanno rinunciato all'eredità possono essere chiamati a pagare in caso di successive prestazioni integrative per i loro genitori? Cosa succede se un erede subentra nella proprietà e gli altri eredi firmano un contratto di rinuncia?</p>	<p>Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale. Tuttavia, si può affermare quanto segue: Se le prestazioni complementari vengono rifiutate, ogni persona fisica ha diritto al sostentamento sotto forma di assistenza sociale. Se le persone hanno diritto all'assistenza sociale, le autorità possono verificare se i figli sono tenuti al mantenimento (obbligo di mantenimento dei parenti) prima di pagare le spese. Gli ascendenti e i discendenti che vivono in condizioni favorevoli sono tenuti al mantenimento.</p>
<p>Per quanto riguarda le prestazioni complementari, lei parla di leggi. Si tratta di leggi federali o cantonali?</p>	<p>Esiste una legge federale sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità. Questa legge è federale e costituisce la base. Tuttavia, i Cantoni o i Comuni sono responsabili di verificare se una persona ha diritto alle prestazioni complementari.</p>
<p>Quale dei tre metodi è il migliore in caso di necessità di aiuto? Quali restrizioni possono essere imposte dalle autorità? Se i miei genitori vendono il loro appartamento al prezzo che hanno pagato, ma è inferiore al valore di mercato, le autorità possono rifiutarsi di concedere l'aiuto? Se vendono l'appartamento a un figlio che continua a occuparlo, le autorità che calcolano i sussidi possono dire qualcosa?</p>	<p>Sì, le autorità possono rifiutarsi di pagare i benefici supplementari se il prezzo richiesto è enormemente inferiore al valore di mercato, perché potrebbe esserci un regalo nascosto. Soprattutto se viene concordato un prezzo basso per "ingannare" le autorità statali, probabilmente non funzionerà.</p>
<p>Se la casa viene venduta esternamente al valore di mercato e il denaro viene regalato ai figli, anche questo regalo è incluso nel calcolo della prestazione complementare?</p>	<p>Sì. Non si fa distinzione tra la cessione di denaro o di beni immobili.</p>
<p>Il nuovo regolamento sul rimborso delle prestazioni integrative si applica anche alle prestazioni integrative erogate prima del nuovo regolamento?</p>	<p>Sì. Il regolamento è applicabile se una persona richiede una prestazione complementare oggi stesso. Pertanto, non dipende dal momento della donazione</p>
<p>Nel caso di una donazione, non è un problema se uno dei due genitori va in una casa di riposo?</p>	<p>In questo contesto, le donazioni e le successioni anticipate sono trattate allo stesso modo dal punto di vista legale. A questo proposito, rimandiamo alle spiegazioni contenute nel Live Event.</p>

<p>Qual è il vantaggio di una donazione o di un'eredità anticipata rispetto a una normale eredità? Si corre il rischio che la proprietà passi alle autorità in caso di permanenza prolungata nella casa di riposo?</p>	<p>In caso di permanenza prolungata nella casa di riposo, potrebbe essere necessario vendere l'immobile per coprire i costi. La proprietà non va alle autorità. A causa del problema delle prestazioni complementari, le autorità possono comunque rivalersi sul figlio che ha ricevuto il dono. La cosa più pulita sarebbe vendere l'immobile ai figli.</p>
<p>Qual è il prezzo più basso al quale l'immobile può essere venduto a un figlio unico (ad esempio il valore fiscale) senza che, ad esempio, l'ufficio delle imposte si lamenti della perdita dell'imposta sugli utili immobiliari? Questo ha anche un impatto sulle possibili prestazioni complementari se la vendita avviene più di 10 anni prima dell'ingresso in casa?</p>	<p>Questo aspetto è regolato in modo diverso da cantone a cantone. Un prezzo d'acquisto troppo basso può comportare problemi, soprattutto per quanto riguarda le prestazioni complementari. Questo vale soprattutto se il prezzo d'acquisto basso è stato concordato solo per evitare il problema delle prestazioni complementari.</p>
<p>Se la proprietà viene intestata direttamente ai figli al momento del nuovo acquisto e i genitori hanno l'usufrutto completo, qual è la situazione delle prestazioni complementari?</p>	<p>In questo caso dipende da chi ha finanziato cosa. Se i figli hanno acquistato l'appartamento con fondi propri per i genitori, non ci sono problemi. Se i fondi provengono dai genitori, si pongono gli stessi problemi della donazione o dell'eredità anticipata sotto forma di proprietà.</p>
<p>cosa si può fare per evitare di cadere nell'errore del signor Moser per le prestazioni complementari? Se si vende al prezzo d'acquisto e si spendono i soldi lo stato può comunque rifiutarsi di pagare le prestazioni complementari? È corretto dato che il valore venale è un valore fittizio e che non necessariamente una persona riesce a vendere al prezzo di mercato?</p>	<p>Se il signor Moser "sperpera" il suo denaro, lo Stato può anche rifiutargli la prestazione complementare, perché anche i beni sperperati sono considerati beni rinunciati. Sarebbe stato meglio se il signor Moser avesse venduto l'immobile e avesse usato il patrimonio in modo parsimonioso. Il valore di mercato è un valore indicativo di quanto si può ottenere sul mercato per un immobile. Tuttavia, dà un'idea approssimativa di ciò che si può chiedere. Una vendita al valore di mercato non include certamente una donazione, motivo per cui non è più rilevante ai fini del calcolo della prestazione complementare.</p>
<p>Se i miei genitori hanno un appartamento acquistato per 370.000 franchi svizzeri e il valore di mercato è di 470.000 franchi svizzeri e lo vendono a me 10 anni prima che io abbia bisogno di prestazioni complementari, si compensano a vicenda e io ne avrei diritto?</p>	<p>Se la vendita avviene al valore di mercato, i vostri genitori hanno ancora diritto alle prestazioni complementari. È importante che la vendita non comprenda una donazione (eccessiva) o un prelievo anticipato da un'eredità. In questo caso le cose sono diverse.</p>

12. Tasse

Domanda	Rispondi
<p>Nel caso di un trasferimento diretto di proprietà abitativa (genitori - figli), alcuni cantoni, come quello di Friburgo, non prelevano imposte. Qual è il valore dell'abitazione rispetto al valore di mercato in una vendita esterna (dove il Cantone riscuote un'imposta) che può essere ragionevolmente offerto in un trasferimento interno in modo da non svantaggiare nessuno degli eredi? In altre parole, di quale percentuale deve essere ridotto il prezzo dell'abitazione in caso di trasferimento interno rispetto al prezzo dell'abitazione in caso di vendita esterna? Grazie mille per la risposta scritta.</p>	<p>Per questioni di diritto tributario, si consiglia di consultare l'ufficio delle imposte competente per territorio. Se si trasferisce l'immobile a un discendente a un valore inferiore a quello di mercato, si otterrà una migliore posizione finanziaria per il figlio che subentra nell'immobile e si potrà considerare una donazione mista. Prima di vendere l'immobile è opportuno verificare le implicazioni fiscali e di diritto successorio, nonché le conseguenze in caso di successiva percezione di prestazioni integrative. Rivolgetevi a uno specialista in materia.</p>

Qual è la base di calcolo dell'imposta sulle donazioni?	La legge sull'imposta sulle donazioni applicabile nel rispettivo cantone.
Se la casa viene acquistata al valore di mercato, i debiti vengono assunti e c'è un usufrutto. In questo caso i genitori devono pagare un'imposta enormemente superiore? Poiché non ci sono più debiti.	In caso di usufrutto, i debiti restano generalmente a carico dell'avente diritto. Ciò significa che per i vostri genitori non cambia nulla.
Donazione o successione anticipata: qual è la soluzione più efficiente dal punto di vista fiscale, indipendentemente dalla proprietà (cantoni ZH, TG, SG)?	Le successioni e le donazioni anticipate sono soggette all'imposta sulle donazioni. Nei cantoni ZH, TG e SG, così come nella maggior parte degli altri cantoni, le donazioni ai discendenti diretti sono esenti da imposta. In caso di trasferimento di beni immobili, è opportuno ricordare che può essere dovuta l'imposta sugli utili immobiliari e, in alcuni cantoni, anche l'imposta sul trasferimento di proprietà. Questo è il caso se la persona che riceve la donazione fornisce una contropartita, come l'assunzione di un'ipoteca esistente o la concessione di un diritto di usufrutto.
Le imposte sulle donazioni sono regolate su base cantonale, vero?	corretto.
A quanto ammonta l'imposta sulle donazioni? Se la madre dona l'immobile all'unica figlia?	Nella maggior parte dei cantoni non esiste un'imposta di successione o di donazione da madre a figlia. Prima di fare 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.
E se un immobile passa dai genitori alla figlia dopo la loro morte e lei successivamente lo vende: ai fini fiscali si contano gli anni trascorsi dall'acquisto da parte dei genitori o quelli trascorsi dall'eredità?	Per il calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari, si tiene conto anche degli anni trascorsi dall'acquisto da parte dei genitori. Tuttavia, questo aspetto è regolato in modo diverso da cantone a cantone. Si consiglia di far eseguire un calcolo preliminare dall'ufficio delle imposte competente.
Se il diritto di abitazione a vita è regolato solo da un accordo notarile/contrattuale e non da un'iscrizione nel registro fondiario, come può l'usufruttuario essere ancora tenuto a pagare l'imposta?	In questo caso, il diritto di usufrutto/diritto di abitazione non è sorto validamente. Le parti devono accordarsi tra loro.
1) Costi (notaio, Gtrundbuchamt)" 2) Effetti sulle imposte per i figli (2 eredi); GRAZIE	1) Varia da cantone a cantone e in parte da regione a regione. 2) Dipende da cosa è esattamente regolamentato. Il caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Quando ho acquistato l'immobile, mia madre ha ottenuto il diritto di viverci gratuitamente e quindi, grazie a questo accordo, ha rilevato la casa a costi più bassi. Ora le autorità fiscali de-traggono l'affitto dal mio reddito. È corretto, anche se io non percepisco alcun affitto?	Sì, è corretto.
Siamo una famiglia patchwork. Stessa madre, padri diversi. Come posso dare a mia sorella una parte uguale dell'eredità senza che debba pagare le tasse? Grazie	Le imposte di successione e di donazione sono regolate in modo diverso nei cantoni. A seconda del cantone, vostra sorella potrebbe essere tenuta a pagare le imposte. Tuttavia, è anche possibile stabilire in un testamento o in un contratto di successione che le imposte vengano pagate dall'eredità. Ciò significa che alla fine tutti ricevono lo stesso importo dall'eredità (netta).
se facciamo una donazione ai nostri figli entro il limite che non prevede l'imposizione fiscale	No. Le donazioni ai discendenti sono generalmente esenti dall'imposta sulle donazioni e sulle successioni.

sull'importo donato, alla loro morte dovranno pagare le imposte sulle somme ricevute. Questo vale come eredità anticipata?	
Salve, ho ereditato un appartamento e vorrei cederlo a mio figlio. Quanto tempo devo aspettare dal punto di vista fiscale?	Dal punto di vista fiscale, non è necessario aspettare.
Come si presenta la situazione dal punto di vista fiscale quando la famiglia Moser fa una donazione? I genitori pagano le imposte sul valore fiscale e sul valore locativo figurativo dell'immobile, ma non possono più richiedere l'ipoteca. Perché lo fanno?	Se l'usufrutto si estende all'intero immobile, i genitori Moser pagano l'imposta sull'intero immobile come se non ci fosse stato alcun trasferimento. Possono quindi detrarre anche l'ipoteca. Ilona Moser ha solo la "nuda proprietà" dell'immobile e risponde dell'ipoteca con l'immobile.

13. Diritto di abitazione / usufrutto

Domanda	Rispondi
Potete cedere la casa ai 3 figli e continuare a viverci.	Sì, è possibile. Se desiderate continuare a vivere lì dopo il trasferimento dell'immobile ai figli, avete tre possibilità: Potete viverci come inquilini, oppure potete avere un diritto di abitazione o un diritto di usufrutto. È importante valutare tutti i vantaggi e gli svantaggi e puntare a una soluzione a lungo termine.
Donazione => grande "rischio" di rivalsa in caso di prelievo EL (10.000 CHF/anno, dalla data di donazione/anno, deducibili dal valore di mercato) ma qui non c'è nessuna indicazione! Come si presenta il valore di mercato rispetto al valore fiscale della "vendita", chi lo controlla, c'è anche il rischio di regresso con il ritiro dell'EL? Invece dell'usufrutto, sarebbe meglio per i discendenti avere diritti residenziali a vita nel contratto, o avete un'opinione diversa? Saluti e in attesa di un riscontro	Per quanto riguarda il valore del trasferimento di un immobile, è necessario garantire che l'ex proprietario dell'immobile, che in futuro dipenderà da prestazioni supplementari, non subisca alcuno svantaggio. Il prezzo di trasferimento dell'immobile deve quindi essere fissato in modo tale da non creare un patrimonio di rinuncia. Il valore equivalente di un immobile (valore di mercato o valore fiscale) varia da Cantone a Cantone. Nel caso di un'eventuale richiesta, l'autorità verifica, tra l'altro, l'esistenza di cosiddetti beni di rinuncia. In questo senso, il ricorso è possibile solo se si tratta di prestazioni ricevute legalmente. Dopo la morte del beneficiario, questi devono essere rimborsati dall'eredità se questa supera l'importo di 40.000 franchi svizzeri. Se sia meglio l'usufrutto o il diritto di abitazione dipende dalle esigenze del singolo. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.
Nel caso della variante dell'usufrutto, di norma il venditore mantiene l'obbligo di pagare il debito e gli interessi, e anche le conseguenze fiscali restano a carico degli usufruttuari. L'acquirente diventa proprietario nel registro fondiario. Un rapporto di pegno di terzi sorge con la banca, il creditore ipotecario è il genitore e l'acquirente è il garante in base al trasferimento di proprietà a titolo di garanzia.	Esattamente. Tuttavia, si può anche concordare il contrario.
I miei genitori vivono in Germania e vogliono darmi la loro casa. Rimarranno nella casa fino alla loro morte. Ci sono differenze tra questo e il trasferimento tra Svizzera/Svizzera, Germania/Svizzera? Quale diritto successorio/fiscale viene applicato in questo caso?	Questo caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.

<p>L'usufrutto viene adeguato nel tempo o è fisso e quindi invariato?</p>	<p>L'usufrutto viene calcolato al momento della concessione e questo valore rimane invariato.</p>
<p>Che cosa si deve prendere in considerazione per le richieste di risarcimento in caso di costi elevati delle case di cura?</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. Tuttavia, ci sono differenze anche per quanto riguarda gli obblighi. L'occupante paga le spese di manutenzione ordinaria, l'onere fiscale è condiviso. L'usufruttuario paga gli interessi del mutuo, le spese di manutenzione, i premi assicurativi e così via. Anche le imposte sono a carico dell'usufruttuario.</p>
<p>I genitori possiedono una casa indipendente. Essendo figlio unico e figlio unico anche lui, vorremmo mantenere la casa in famiglia. Esiste una soluzione sensata per includere anche il nipote? Una donazione con diritto di abitazione è un'opzione praticabile?</p>	<p>In ogni caso, occorre tenere conto anche degli interessi del nipote. Una donazione con diritto di residenza presenta una serie di insidie per il nipote che devono essere prese in considerazione. Il caso deve essere considerato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Qual è l'argomento a favore della cessione della proprietà in vita se i genitori vogliono rimanere nella casa?</p>	<p>Dipende da cosa la famiglia intende fare con il trasferimento. Ad esempio, il diritto di abitazione o di usufrutto può anche essere limitato nel tempo. In tal caso, un trasferimento anticipato può essere molto sensato.</p>
<p>Come viene trattato l'uso della compensazione in caso di uso molto breve?</p>	<p>Se l'usufrutto scade prima della fine del periodo calcolato, allora, se è stato considerato come corrispettivo al momento del trasferimento, è dovuto un risarcimento economico ai genitori.</p>
<p>Quali sono le differenze rispetto all'usufrutto con 1 figlio? Vantaggi/svantaggi?</p>	<p>Le norme sull'usufrutto si applicano a prescindere dal fatto che ne siano gravati 1, 2 o più figli.</p>
<p>Che dire di una vendita con usufrutto e di una vendita con diritto di abitazione?</p>	<p>Naturalmente, anche questo è possibile. Tuttavia, i bambini devono essere pienamente consapevoli di ciò che spendono. Il caso deve essere esaminato individualmente. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Fate attenzione all'usufrutto, che presenta anche degli svantaggi. Di solito viene registrato e se i genitori hanno bisogno di EL in seguito, può diventare un ostacolo.</p>	<p>Esattamente. L'usufrutto nasconde molti pericoli e insidie.</p>
<p>I figli devono avere un reddito minimo nel caso di un diritto di usufrutto o non è importante?</p>	<p>In termini di accordo a lungo termine, questa soluzione sarebbe sicuramente sensata, in modo che anche i vostri figli possano mantenere l'immobile a lungo termine. Rivolgetevi al vostro consulente Raiffeisen personale.</p>
<p>Una persona ha il diritto di vivere lì per tutta la vita. Secondo il testamento o il contratto di eredità, questa persona deve occuparsi della manutenzione ordinaria e straordinaria. Come si può garantire che anche questo obbligo venga rispettato?</p>	<p>In linea di principio, l'avente diritto è obbligato a mantenere la proprietà così come l'ha presa in consegna. Se l'avente diritto non adempie ai suoi obblighi, la persona gravata può chiedere un risarcimento danni all'avente diritto (o ai suoi eredi). Il pagamento del diritto di abitazione è dovuto solo se è stato concordato contrattualmente nell'atto di costituzione del diritto di abitazione.</p>

<p>La persona (concedente o titolare del diritto di abitazione) che deve farsi carico della manutenzione maggiore o minore può essere obbligata a far eseguire i "lavori" in un determinato momento? (ad esempio, la revisione dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione dei pavimenti al termine della loro vita utile, la tinteggiatura delle pareti, ecc.)</p> <p>L'inquilino può essere obbligato a versare un determinato importo, ad esempio mensile, su un conto bloccato istituito per le grandi manutenzioni, come ad esempio un deposito per l'affitto?</p> <p>Gli eredi dell'inquilino sono responsabili dell'eccessiva usura o del mancato rispetto dell'obbligo di manutenzione contrattuale in caso di morte dell'inquilino?</p>	
<p>L'usufrutto di 200.000 citato nell'esempio non è forse troppo basso?</p> <p>Con un valore di 1,5 milioni e almeno 10 anni già vissuti...</p>	<p>L'usufrutto si calcola a partire dal momento in cui inizia a decorrere. Il tempo già trascorso durante il quale i coniugi hanno abitato l'immobile non viene preso in considerazione.</p>

14.Domande generali

Domanda	Rispondi
<p>Quali sono le controindicazioni in caso di donazione di un solo bambino?</p>	<p>Anche questo è considerato un dono e influisce sul diritto alle prestazioni complementari.</p>