
Evento digitale «Il sogno dell'abitazione di proprietà.»

Q & A

Scopo del documento	Rispondendo alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale «Il sogno dell'abitazione di proprietà.»
Data	08 maggio 2023

Tabella dei contenuti del Q&A

1. Risorse proprie	2
2. Portabilità	4
3. Valutazione della proprietà	4
4. Ulteriori domande	5

1. Risorse proprie

Domanda	Rispondi
Un immobile che sto acquistando si trova in zona agricola. La casa si trova su un grande appezzamento agricolo, è un problema per il prelievo anticipato dal fondo pensione?	No, è una condizione per ricevere il PF che la proprietà sia occupata dal proprietario stesso. Inoltre, bisogna considerare se è possibile l'acquisto di un grande appezzamento agricolo da parte di un privato, poiché in questo caso ci sono restrizioni all'acquisto.
Anche gli investimenti in fondi del pilastro 3a contano come fondi propri?	Sì, potete ritirare in anticipo i vostri averi pensionistici dagli investimenti in fondi o darli in pegno.
Prelevare i fondi PF o come funziona con il "deposito a garanzia"?	<p>La prestazione di libero passaggio può essere utilizzata per l'acquisto di una casa o di un appartamento, per l'acquisto di quote di una proprietà residenziale o per il rimborso di un mutuo. Tuttavia, la proprietà abitativa deve essere destinata all'uso personale come residenza principale. L'acquisto di una casa per le vacanze o di un appartamento per un figlio, ad esempio, non può essere finanziato con l'aver della cassa pensioni. L'acquisto di un terreno edificabile è possibile solo in presenza di un progetto edilizio approvato.</p> <p>Se il fondo pensione deve essere depositato come garanzia, si parla di pegno. L'ipoteca può quindi essere aumentata dell'importo costituito in pegno, a condizione che l'accessibilità economica sia comunque garantita. Inoltre, si pone la questione se l'ipoteca debba essere rimborsata all'inizio della pensione con il capitale del fondo pensione o se l'ammortamento dell'ipoteca debba essere aumentato nel corso degli anni in modo che il pegno possa essere revocato al momento del pensionamento (o non appena non è più necessario).</p> <p>Ulteriori informazioni sono disponibili qui: https://www.raiffeisen.ch/pensionskasse/it/la-vostra-previdenza/riscossione-delle-prestazioni/proprietà-d-abitazione%2%A0.html</p>
Posso attingere al fondo pensione in più anni per ridurre il mutuo o solo una volta?	I prelievi dal fondo pensione sono possibili al più presto ogni cinque anni.
<p>In relazione al finanziamento con il 2° pilastro: Nel registro fondiario viene iscritta una restrizione alla vendita. L'immobile può essere nuovamente venduto solo se i fondi del 2° pilastro sono stati interamente rimborsati. L'iscrizione e la cancellazione nel registro fondiario costano qualcosa, ma non molto.</p> <p>Lei ha detto che deve abitare personalmente nell'immobile. Cosa succede se l'immobile rimane in vostro possesso ma non ci abitate più (ad esempio se lo affittate)?</p>	<p>In linea di principio, l'importo anticipato deve essere restituito se l'immobile viene affittato.</p> <p>Tuttavia, esistono eccezioni in cui si può rinunciare al rimborso. È quindi consigliabile chiarire ogni singolo caso.</p>
Noi (3 over 50) vorremmo acquistare un "appartamento per la pensione"... come procedere? Soldi del fondo pensione, quanto EC?	In linea di principio, l'acquisto di una proprietà residenziale da parte di terzi è possibile. Tuttavia, è importante notare che l'appartamento deve essere acquistato in comproprietà e non in comunione dei beni. Per questa situa-

	<p>zione, tuttavia, vi consigliamo di chiedere tempestivamente una consulenza alla vostra banca e di chiarire in anticipo il prelievo anticipato del patrimonio della cassa pensioni con la cassa pensioni di riferimento.</p> <p>Ulteriori informazioni sono disponibili anche qui: https://www.raiffeisen.ch/casa/it/abitazioni-e-trend/abitazione-55plus/comunita-abitativa-per-anziani.html</p>
<p>La PK/3a può essere utilizzata anche per pagare la comunione ereditaria?</p>	<p>Se il pagamento è legato al trasferimento di una proprietà abitativa ad uso del proprietario, dovrebbe essere possibile un prelievo anticipato.</p>
<p>A che punto qualcosa può essere conteggiato come lavoro proprio nei fondi propri? Si tratta solo dei lavori necessari, come la tinteggiatura, ecc.</p>	<p>Se eseguite voi stessi un lavoro che è incluso nel preventivo di spesa, questo può essere accreditato come lavoro proprio. Questo vale anche, ad esempio, se potete procurarvi il materiale in modo più economico.</p> <p>È importante che si tenga conto delle competenze (conoscenze tecniche / eventuale perdita di salario, ecc.) e dei tempi realistici (esecuzione tempestiva del lavoro, fattibilità). È opportuno discutere tempestivamente questi punti con il proprio consulente bancario per stabilire se e in quale misura si possa tener conto dei contributi personali previsti.</p>
<p>Per il proprio contributo vale solo la propria professione o possono essere consultati anche i colleghi?</p>	<p>Si possono chiamare anche i colleghi. In questo caso è importante chiarire con attenzione se questi colleghi devono essere pagati per il loro lavoro. In tal caso, l'importo dovrà essere detratto dai contributi personali. In ogni caso, vi consigliamo di cercare uno scambio con i vostri colleghi e con il vostro consulente bancario in una fase iniziale. In questo modo si aumenta la certezza della pianificazione da parte di tutti.</p> <p>Nel caso del lavoro in proprio, è necessario tenere conto delle competenze (conoscenze tecniche / eventuale perdita di salario, ecc.) e dell'attuazione realistica dei tempi (esecuzione puntuale del lavoro, fattibilità). Chiarite questi punti con il vostro consulente Raiffeisen se e in che misura questi contributi personali possono essere accreditati.</p> <p>Si noti inoltre che i contributi personali non possono essere conteggiati come costi di investimento nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari. Quanto più elevati sono questi costi, tanto più alta sarà l'imposta sugli utili immobiliari in caso di vendita.</p>
<p>Quale percentuale della proprietà fondiaria può essere considerata come risorsa propria?</p>	<p>Dovete contribuire con almeno il 20% del prezzo d'acquisto - attraverso risparmi, titoli, prelievi anticipati da fondi pensione o proprietà terriera.</p>
<p>Buonasera Per quanto riguarda gli immobili, sono considerati fondi propri anche se si trovano in Germania? Grazie per la risposta.</p>	<p>No, i beni immobili provenienti dall'estero non possono essere depositati come un uovo.</p>
<p>Un appartamento che è per metà di mia proprietà e per metà di mia sorella è anch'esso con-</p>	<p>In questo caso, vi consigliamo di discutere la situazione direttamente con la vostra Banca Raiffeisen. In linea di principio, è possibile utilizzare altri immobili come garanzia.</p>

siderato come fondo proprio? In caso affermativo, si tiene conto di 1/2 del valore di occupazione?	Tuttavia, dato che non possedete il 100% dell'appartamento, anche vostra sorella dovrebbe essere d'accordo, poiché in ogni caso può essere dato in pegno solo l'intero appartamento e non solo il 50%.
Quale percentuale di capitale proprio bisogna avere per acquistare una seconda casa?	Nel caso di un cosiddetto buy-to-let (investimento immobiliare), deve essere disponibile il 25% del capitale; nel caso di un appartamento o di una casa vacanze, la cifra è del 35%.
Quali sono i vantaggi di fondare una cooperativa e acquistare un immobile insieme? È ancora possibile combinare il 2° e il 3° pilastro?	La partecipazione a proprietà abitative per uso personale in cooperative edilizie o società per azioni può essere finanziata con il conto pensione, a condizione che il regolamento della rispettiva società/cooperativa consenta un prelievo anticipato nel senso della promozione della proprietà abitativa. Si consiglia di chiarire preventivamente questo aspetto con le fondazioni competenti.
Se si acquista prima un terreno edificabile interamente con fondi propri e poi si vuole costruire su di esso, il prezzo di acquisto effettivamente pagato o il valore ipotecario calcolato del terreno saranno conteggiati come fondi propri? Qual è la situazione dei terreni edificabili non edificati?	Il terreno edificabile può essere accreditato come fondo proprio, a condizione che il valore corrisponda anche al prezzo di acquisto. I terreni edificabili non sviluppati non possono essere ipotecati se non in relazione allo sviluppo e alla nuova costruzione di un immobile.

2. Portabilità

Domanda	Rispondi
Quanto è importante per il finanziamento dell'immobile il salario rispetto ai fondi propri?	<p>L'accessibilità indica se, soprattutto in relazione al vostro reddito, esistono le condizioni finanziarie per coprire i costi totali di gestione della vostra casa.</p> <p>Un mutuo è conveniente se i costi totali dell'abitazione non superano un terzo del vostro reddito lordo. Inoltre, dovete contribuire al finanziamento con almeno il 20% di capitale proprio. Se si dispone di un capitale proprio maggiore, è possibile compensare un reddito inferiore con un'ipoteca più bassa.</p> <p>Per maggiori informazioni: https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/ipoteche/ipopedia/basi-del-finanziamento-ipotecario.html</p>
Come si calcola la percentuale di finanziabilità di un mutuo se mia moglie è incinta di 6 mesi? È ancora inclusa per la banca o la banca la classifica come reddito 1.0?	Per la banca è importante il reddito sostenibile del mutuatario. Se vostra moglie dovesse tornare a lavorare dopo la nascita del bambino, naturalmente si potrà tenere conto anche di questo reddito. Tuttavia, anche in questo caso consigliamo a voi personalmente di esaminare attentamente la situazione finanziaria durante questo periodo di transizione.

3. Valutazione della proprietà

Domanda	Rispondi
Esiste uno strumento con il quale è possibile stimare approssimativamente un immobile in base al codice postale, alle dimensioni dell'immobile, all'età, ecc.	Che vogliate acquistare o vendere un immobile o semplicemente sapere quanto vale: una valutazione immobiliare professionale è un investimento sensato, ma opportuno solo quando le cose si fanno serie. Un'alternativa gratuita

	<p>per una prima valutazione rapida è ora l'app Raiffeisen CasaCheck. Basta scattare una foto dell'immobile per saperlo!</p> <p>https://www.raiffeisen.ch/casa/it/vendere-immobili/valutazione-immobiliare/casacheck.html</p>
La banca può aiutare a valutare il prezzo dell'immobile?	<p>Sì, la banca determina il cosiddetto valore ipotecario dell'immobile, che serve come base per il calcolo del finanziamento. Tuttavia, questo valore ipotecario non corrisponde necessariamente al prezzo di mercato dell'immobile.</p>
Stiamo pensando di rilevare la proprietà dai nostri genitori. Nell'immobile ci sono ancora dei locali commerciali, che sono tutti affittati. Vogliamo mantenerli, ma vorremmo che questi locali fossero valutati singolarmente per adeguare gli affitti. Sarei interessato anche alla ripartizione dei costi accessori. Raiffeisen offre anche questo?	<p>In linea di principio, la banca presta sempre l'immobile nella sua interezza. Le singole stanze non sono accettate come garanzia, a meno che non siano divise per mezzo di una proprietà condominiale. Un aumento dell'affitto è possibile solo a determinate condizioni.</p> <p>Per questa situazione individuale, vi consigliamo di rivolgervi alla vostra Banca Raiffeisen. La Banca Raiffeisen può aiutarvi a consigliare altri esperti.</p>

4. Ulteriori domande

Domanda	Rispondi
Dove si trova il tasso di interesse fisso a 10 anni?	<p>Verificate gli attuali tassi d'interesse sul sito web https://www.raiffeisen.ch/st--gallen/it/clientela-privata/ipo-teche/interessi-ipotecari.html</p> <p>Inoltre, vi consigliamo di partecipare all'evento digi-tale "Tassi d'interesse e immobili: mercato in subbuglio?", che si terrà il 16.05.2023. È possibile iscriversi direttamente al sito: https://zinsen.event.raiffeisen.ch/?lang=it</p>
E la convivenza? Ho degli svantaggi nell'acquisto di una casa? A cosa devo prestare attenzione?	<p>L'acquisto di un immobile residenziale da parte di una coppia avviene di solito in comproprietà: entrambe le parti sono iscritte nel registro fondiario come proprietarie dell'immobile in proporzione alle quote apportate. Il diritto svizzero prevede tre modalità di acquisizione della proprietà:</p> <p>Comproprietà</p> <p>Nel caso della comproprietà, entrambi i partner sono proprietari e vengono iscritti nel registro fondiario con la rispettiva quota di proprietà. Ciascuna parte è libera di disporre della propria quota, ma si assume anche i relativi obblighi (ad esempio, la manutenzione). Se un comproprietario desidera vendere la propria quota, la legge concede agli altri comproprietari un diritto di prelazione. Se si desidera attingere ai fondi del 2° o 3° pilastro, si dovrebbe scegliere questa forma di proprietà in una relazione di convivenza.</p> <p>Proprietà esclusiva</p> <p>In caso di proprietà esclusiva, solo una persona viene iscritta nel registro fondiario come proprietaria dell'immo-</p>

	<p>bile. Questa persona può disporre liberamente dell'immobile residenziale, ma è anche l'unica responsabile della sua manutenzione. Se il proprietario unico è sposato e la proprietà è la casa di famiglia della coppia, non può vendere la casa senza il consenso del coniuge.</p> <p>Proprietà congiunta</p> <p>In caso di comproprietà, l'immobile è di proprietà di più persone, in parti uguali, indipendentemente da chi ha apportato il capitale. I comproprietari possono disporre dell'immobile solo congiuntamente. Non è inoltre possibile vendere le quote dell'immobile. Questa forma di proprietà non è possibile per i partner conviventi se, ad esempio, devono essere utilizzati fondi del 2° o 3° pilastro o se, ad esempio, deve essere effettuato un ammortamento indiretto attraverso il pilastro 3a.</p> <p>Anche la situazione finanziaria in caso di decesso di un partner deve essere analizzata attentamente. Vi consigliamo di contattare i nostri consulenti previdenziali e creditizi per discutere in dettaglio la vostra situazione.</p>
<p>Quante riserve si devono avere, ci sono regolamenti in merito?</p>	<p>È ragionevole misurare le riserve sulla base di un tasso di interesse figurativo del 5%. Quando si calcola l'accessibilità di un mutuo, si tiene sempre conto di un tasso d'interesse figurativo del 5%, anche se l'attuale contesto dei tassi d'interesse è più basso, cioè le riserve sono già prese in considerazione. Inoltre, il proprietario di una casa deve essere consapevole che i costi di manutenzione e riparazione arriveranno prima o poi. Determinate le esigenze di ristrutturazione della vostra casa con lo strumento di analisi gratuito di eValo.ch.</p> <p>Per quanto riguarda la costruzione di una nuova casa, si consiglia di avere sempre a disposizione delle riserve per eventuali costi aggiuntivi. Nella maggior parte dei casi, le riserve sono già incluse nel preventivo di spesa, ma la maggior parte dei preventivi di spesa sono indicati con un +/- 10-15% a seconda dell'avanzamento dei lavori.</p> <p>In generale, comunque, la questione delle riserve è molto orientata alle esigenze individuali e bisogna tenere conto anche delle condizioni e dell'età dell'immobile.</p>
<p>La famiglia Hofer, ad esempio, pur avendo già un figlio, ha un reddito annuo elevato, pari a 170.000 franchi. Avete qualche consiglio per il finanziamento di famiglie con un reddito annuo inferiore?</p>	<p>Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen per discutere le vostre opzioni e varianti individuali nell'ambito di una consulenza completa sulla proprietà di un'abitazione.</p>