

RAIFFEISEN

**Stiamo
per
iniziare!**

«Cessione dell'abitazione di proprietà in famiglia»

Evento digitale

23 maggio 2023

Un cordiale benvenuto! Vi accompagneranno in questo evento:



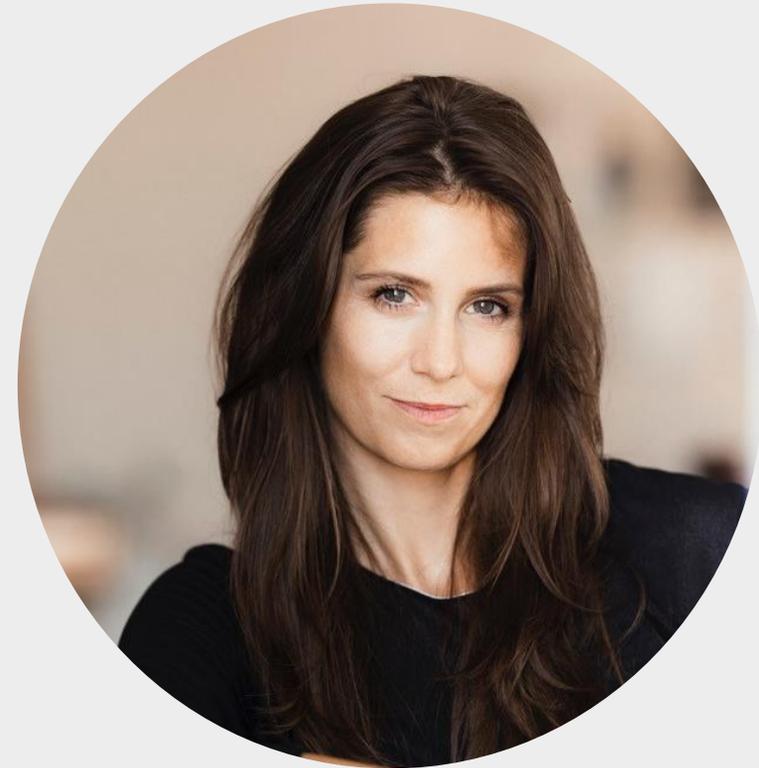
Maja Rohner

Giurista ed esperta di successioni
Raiffeisen Svizzera



Karin von Flüe

Avvocata ed esperta di
successioni Beobachter



Annina Campell

Conduttrice

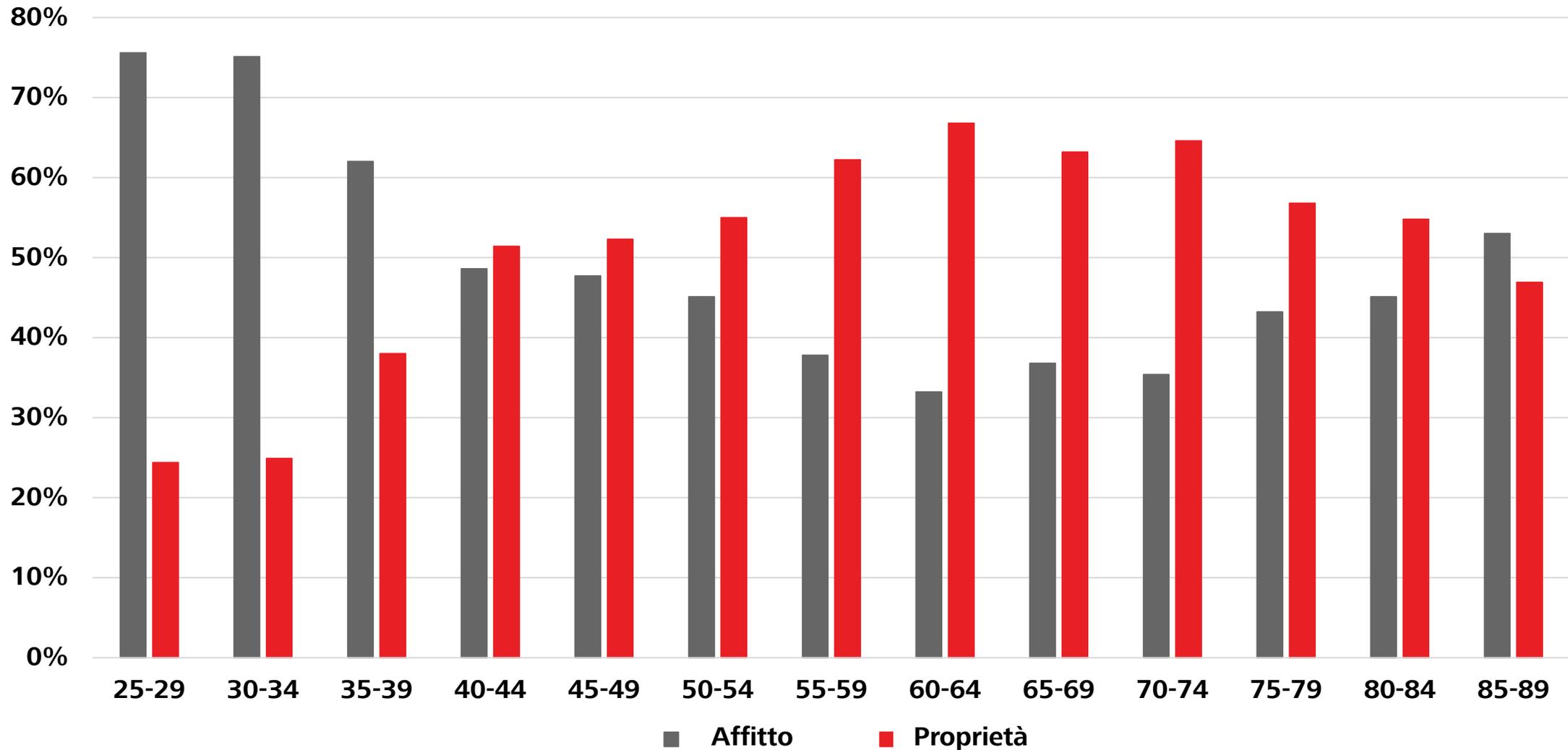
Avete domande?

Basta scriverle nella live chat.

**Le nostre esperte risponderanno
alle vostre domande live dopo le
relazioni.**

Abitare in proprietà in base all'età

Gruppo target = popolazione svizzera
n = 30'185

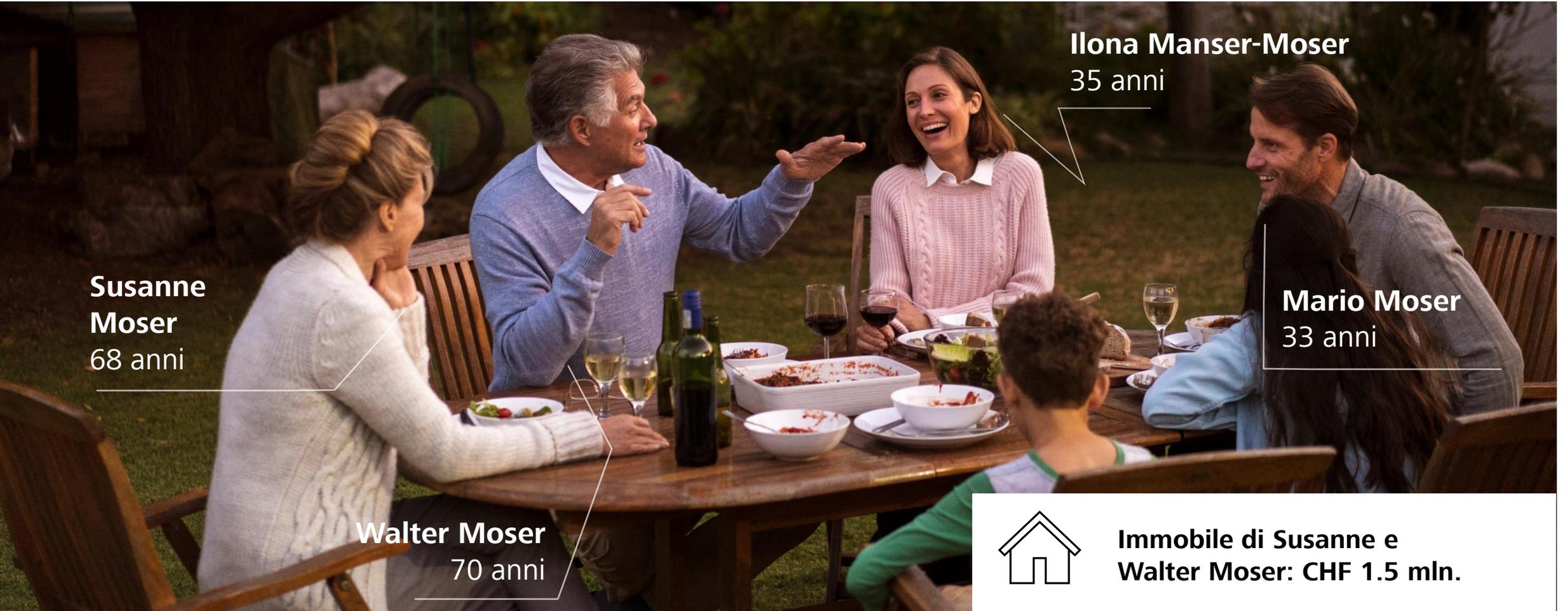


Fonte: MACH-Datensatz von WEMF

Agenda

- 1. Quali possibilità di cessione dell'abitazione di proprietà esistono?**
- 2. A cosa devo prestare attenzione come genitore o discendente?**
- 3. Come comunico una cessione ai miei figli senza scatenare conflitti?**
- 4. Di cosa occorre tenere conto nelle prestazioni complementari?**

La famiglia Moser desidera che la casa, di loro proprietà da molti anni, rimanga in famiglia.



Susanne Moser
68 anni

Walter Moser
70 anni

Ilona Manser-Moser
35 anni

Mario Moser
33 anni



Immobile di Susanne e Walter Moser: CHF 1.5 mln.

La famiglia Moser ha le seguenti possibilità.

**Vendita al
valore venale**

Donazione

- Donazione mista
- Donazione completa

**Acconto
della quota
ereditaria**

- Acconto misto della quota ereditaria
- Acconto completo della quota ereditaria

Che cos'è una vendita al valore venale?

Il valore venale o di mercato indica quanto vale oggettivamente l'immobile.
≠ valore fiscale/ufficiale

È consigliabile:

- effettuare prima una stima neutrale del valore venale
- considerare le conseguenze fiscali a livello di imposta sugli utili da sostanza immobiliare



Cos'è una donazione ai sensi dell'art. 239 segg. CO?

Si considera donazione ogni liberalità tra i viventi con la quale taluno arricchisce un altro coi propri beni senza controprestazione corrispondente.

- Volontà di donare
- Nessuna controprestazione
- Raccomandato il consenso di fratelli/sorelle
- Imposta sulle donazioni



Cos'è un acconto della quota ereditaria?

Si ha un acconto della quota ereditaria quando una parte dell'eredità viene versata agli eredi con il testatore ancora in vita. A seguito del versamento si determina regolarmente l'obbligo di collazione nella successione.

- Versamento di una parte dell'eredità quando si è in vita
- Obbligo di collazione
- Imposta sulle donazioni



Cos'è una donazione mista?

Susanne e Walter trasferiscono la propria casa alla figlia Ilona.

Valore venale	CHF 1'500'000
---------------	---------------

Controprestazioni

Assunzione del debito dell'ipoteca in essere	CHF 900'000
--	-------------

Valore attuale netto usufrutto a vita per i genitori	CHF 200'000
--	-------------

Prestito alla figlia, tasso d'interesse 1% p.a.	CHF 200'000
---	-------------

Acconto della quota ereditaria alla figlia	CHF 200'000
--	-------------

= Totale valore venale	CHF 1'500'000
-------------------------------	----------------------

- **Compensazione al fratello Mario di CHF 200'000**

- Attenzione:
 - **compensazione del plusvalore**
 - **diritto di prelazione**
 - **diritto sulla quota di utile**

Quali sono le conseguenze del trasferimento per la famiglia Moser?

Usufrutto

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

Diritto di abitazione

- Personale – non trasferibile
- Piccole riparazioni, manutenzione ordinaria, valore locativo a carico dell'avente diritto di abitazione. Da dichiarare al fisco solo il valore locativo come reddito
- Estinzione: scadenza, rinuncia, decesso

Ragazzi, dobbiamo parlare!



**Mettere per iscritto, mentre si è in vita,
le liberalità cospicue, gli acconti della
quota ereditaria e le donazioni**

**Informare contemporaneamente e con
chiarezza tutti i figli in merito alle
regolamentazioni definite**

**Stabilire delle regole per il colloquio con
i discendenti**



A caregiver in blue scrubs is assisting an elderly woman in a wheelchair. They are positioned in front of a large window with white curtains, looking out at a lush green landscape. The caregiver has her hand on the elderly woman's shoulder, providing support. The elderly woman is wearing a light-colored patterned top and red shoes. To the right, there is a classic wooden armchair with a yellow patterned tufted seat and backrest. The overall atmosphere is calm and caring.

Il problema delle prestazioni complementari

10 anni dopo Walter Moser è vedovo e ha bisogno di costose prestazioni di cura. Non riesce più a coprire le sue spese con la rendita.



Walter Moser non riceve alcuna prestazione complementare.

CHF 400'000 donazione 10 anni prima

- CHF 90'000 (9 x CHF 10'000 all'anno)

CHF 310'000 rinuncia patrimoniale computabile oggi

Il patrimonio deve essere **inferiore ai CHF 100'000**. Al patrimonio **effettivamente esistente** si somma il patrimonio **derivante dalla rinuncia patrimoniale**.

Domande e risposte

**Ora le nostre esperte
risponderanno alle domande
poste nella live chat.**

Grazie mille!

Su [RaiffeisenCasa.ch](https://www.raiffeisen.ch) troverete numerose liste di controllo e modelli utili per la cessione del vostro immobile all'interno della famiglia.

I vostri consulenti Raiffeisen personali **saranno lieti di essere contattati** per una consulenza in materia di successione.