

UBS immo news



Indice

- 1 Inizio o fine del boom nel mercato svizzero degli immobili di proprietà?
- 2 Vendere bene significa risparmiare
- 3 Imposta sugli utili da sostanza immobiliare: garantisce l'immobile
- 4 Home Expo di Suhr: un grande successo

Previsioni interessi ipotecari

Ipotecche UBS	Trend
Ipoteca Libor UBS a 3 mesi	→
Ipotecche fisse UBS a 5 anni	→
Ipotecche fisse UBS a 10 anni	→
Ipoteca Portfolio UBS a 2 anni	→

Inizio o fine del boom nel mercato svizzero degli immobili di proprietà?

La crisi del mercato degli immobili residenziali USA scuote i mercati dei capitali globali. Il calo dei prezzi degli immobili USA potrebbe estendersi ad altri mercati già surriscaldati. Questo fenomeno interesserà anche il mercato svizzero?

Il mercato svizzero degli immobili non è surriscaldato, nonostante l'aumento dei prezzi del 30% circa, in alcune zone prestigiose persino di oltre il 60%, registrato dal 2000 soprattutto per le proprietà per piani. Tali rincari sorprendono, visto l'incremento dell'offerta annua di immobili nuovi da meno di 30 000 a oltre 40 000.

Gli immobili di proprietà svizzeri sono convenienti

Nonostante i sensibili rincari degli ultimi anni, gli immobili svizzeri sono più convenienti rispetto al 1991, apice dell'ultimo grande boom. Il raffronto con il reddito familiare disponibile evidenzia prezzi più bassi del 20%; considerando anche i tassi ipotecari più bassi, gli immobili sono attualmente più convenienti del 35% rispetto al 1991. La proprietà d'abitazione svizzera è conveniente non solo nel raffronto storico, ma anche in quello internazionale. Sebbene il rincaro ha avuto in Svizzera un andamento regionale molto vario, non si può parlare di surriscaldamento neanche per le zone prestigiose, ossia posizioni ambite, rare e di qualità. Inoltre, i redditi familiari sono aumentati oltre la media in

conseguenza dell'immigrazione di una classe facoltosa.

Abitazioni costose più care – prezzo quasi invariato per quelle economiche

Anche se il mercato svizzero evidenzia una tendenza al rialzo dei prezzi reali, soprattutto nella fascia superiore, a medio termine non si escludono flessioni congiunturali. Il segmento a prezzi piuttosto elevati è probabilmente all'inizio di un boom duraturo. Al contrario, nel segmento più economico alcuni segnali sembrano indicare il prossimo raggiungimento del picco massimo: non si prevedono impulsi significativi né sul fronte dei tassi né dei redditi. Globalizzazione significa accesso a prodotti convenienti, ma anche crescita salariale limitata.



Marc Tutzauer
Marketing Offering
Private Clients

Cara lettrice,
caro lettore,

sui mercati finanziari regna l'incertezza. Dato che le turbolenze hanno avuto origine sul mercato immobiliare statunitense, molti si chiedono se vi saranno ripercussioni sui prezzi immobiliari svizzeri. A pagina 1, i nostri esperti sono dell'avviso che l'eventualità sia molto remota e consolidano tale opinione con validi argomenti.

Incertezze o meno dei mercati, una cosa è certa: l'arrivo del prossimo conteggio fiscale. E molto presto. Chi acquista, possiede o vende immobili, deve tener conto di alcuni punti di carattere fiscale. La presente edizione è pertanto incentrata sul tema delle imposte. Anche se ciascun caso deve essere valutato singolarmente, visto che in Svizzera vi sono 26 legislazioni tributarie cantonali, possiamo tuttavia darle qualche suggerimento utile.

Le auguriamo una lettura piacevole.

Marc Tutzauer
UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
E-mail: immonews@ubs.com

Vendere bene significa risparmiare

Notevole risparmio fiscale per chi vende un immobile rispettando alcuni punti. La pianificazione precisa è importante nell'ottica dell'acquisto sostitutivo: i termini sono infatti precisi.

A volte le cose vanno diversamente dal previsto: meno di cinque anni fa, Hansruedi Bächler¹ ha acquistato un'abitazione per la sua famiglia nell'Oberland zurighese. Una soluzione perfetta, ma la sua nuova sede di lavoro è Berna: circa due ore a tragitto (senza contare le code) sono troppe. La famiglia decide a malincuore di vendere e trasferirsi nella regione di Berna.

L'imposta sugli utili da sostanza immobiliare dipende dalla durata del possesso

I Bächler, titolari di un'ipoteca presso UBS, chiedono al loro consulente, Dieter Maier, come affrontare la vendita nel migliore dei modi. Maier, consulente esperto in finanziamenti immobiliari, ha pronto un ottimo consiglio: l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare è tanto più bassa, quanto più lunga è la durata del possesso. Importante: il Cantone di Zurigo calcola il periodo in anni interi, mentre altri cantoni in mesi. Rispetto a una vendita immediata, se i Bächler posticipassero la vendita fino al termine del 5° anno, il carico fiscale diminuirebbe del 5%. La decisione è presto presa, perché l'acquirente interessato non ha fretta. Un'ulteriore questione è l'acquisto o la locazione dell'abitazione nel nuovo luogo di domicilio. Sarebbero propensi all'acquisto se riuscissero a trovare un oggetto adeguato. Nel congedarsi, Bächler dice al consulente che non vi sarebbero di sicuro differenze a livello fiscale. Maier ribatte che ve ne sarebbero eccome, perché chi vende un immobile per acquistarne uno nuovo, opera un cosiddetto acquisto sostitutivo, con ripercussioni sull'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

Importante: notificare l'acquisto sostitutivo e rispettare i termini

Bächler si trova di fronte al dilemma se acquistare la prima abitazione che gli capita o versare la pesante imposta. Una telefonata all'ufficio comunale tributi chiarisce che l'acquisto sostitutivo non deve essere immediato, perché tra vendita della vecchia e acquisto della nuova abitazione



può trascorrere un determinato periodo di tempo. Nel Cantone di Zurigo, la legge prescrive che l'acquisto sostitutivo avvenga entro un termine adeguato: la prassi prevede un periodo di due anni. Nel resto della Svizzera, il termine varia da uno a cinque anni a seconda del cantone. Bächler vende l'abitazione alcuni mesi dopo il primo colloquio con il suo consulente che gli consiglia come investire il ricavo della vendita presso UBS fino al momento dell'acquisto della nuova casa. Prima dell'acquisto, Bächler comunica per iscritto al suo precedente comune di domicilio che intende effettuare un acquisto sostitutivo richiedendo un differimento dell'imposta. Il comune accerta l'imposta, ma differisce il pagamento.

Mantenere aperte le opzioni

Se acquisterà un oggetto entro il termine fissato, Bächler effettuerà un acquisto sostitutivo, potrà pertanto trasferirsi e affittare temporaneamente un'abitazione, mantenendo aperta l'opzione dell'acquisto sostitutivo. L'acquisto di una nuova abitazione entro due anni consente il differimento dell'imposta zurighese sugli utili da sostanza immobiliare, per l'ammontare degli utili stessi reinvestiti. Se la famiglia Bächler occuperà l'abitazione per 20 anni, l'imposta zurighese sugli utili da sostanza immobiliare differita non sarà più dovuta. Il «differimento» diventerà un «annullamento».

¹ Tutti i nomi sono fittizi

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

La presente pubblicazione si riferisce al mercato svizzero e ha esclusivamente valore informativo. Non costituisce in alcun modo né un'offerta, né una proposta né una richiesta di offerta per l'acquisto o la vendita di prodotti ipotecari o altri prodotti specifici. Le informazioni e le opinioni contenute nella pubblicazione provengono da fonti attendibili, tuttavia decliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni espresse possono differire da quelle ufficiali di UBS.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a: immonews@ubs.com

Imposta sugli utili da sostanza immobiliare: garantisce l'immobile

Acquisto dell'immobile, ristrutturazioni – la consulenza fiscale immobiliare è complessa. Christoph Haab, esperto fiscale presso UBS, risponde ad alcune delle principali domande e segnala le difficoltà.

Signor Haab, qual è la principale trappola fiscale nell'acquisto di un immobile?

Christoph Haab: L'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Il venditore è tenuto a versarla, ma è l'immobile che risponde. Ciò significa che il comune esige il pagamento dal nuovo proprietario, se il vecchio si trasferisce all'estero o fallisce.

Come si può tutelare l'acquirente?

L'acquirente conviene con il venditore come garantire il pagamento dell'imposta. Occorre chiedere al comune l'ammontare probabile dell'imposta che viene versata dall'acquirente su un conto a favore del venditore presso il comune o su un conto vincolato.

E questo dove viene stabilito?

Nel contratto di compravendita. Se il prezzo d'acquisto è un milione di franchi, il pagamento viene estinto, innanzitutto, con un'ipoteca di 600 000 franchi. In secondo luogo, con il versamento di 50 000 franchi

al comune per garantire l'imposta. Al venditore devono essere ancora versati 350 000 franchi.

Le ristrutturazioni sono un tema ricorrente. Se acquisto un immobile e desidero ristrutturarlo, di che cosa devo tener conto da un punto di vista fiscale?

In linea di massima, le spese che incrementano il valore non sono deducibili dall'imposta sul reddito. Solo le spese che mantengono il valore sono detraibili. Per gli acquisti di immobili si applicava la cosiddetta «prassi Dumont» per i primi cinque anni. Secondo questa prassi giuridica, le spese di manutenzione, normalmente detraibili, sono considerate nei cinque anni successivi l'acquisizione quali spese che incrementano il valore e pertanto non deducibili dall'imposta federale diretta. Il Tribunale federale ha allentato la «prassi Dumont», prescritta d'altra parte per tutte le imposte cantonali sul reddito.



Ha detto che la prassi Dumont «si applicava». È cambiato qualcosa?

Non ancora. L'abrogazione della limitazione sulle detrazioni fiscali dopo l'acquisizione è discussa nel Parlamento federale, ma non ancora approvata. Conviene pertanto fare attenzione.

Di cosa bisogna tenere ancora conto?

Il contribuente è tenuto a documentare le detrazioni. Di conseguenza, occorre conservare le fatture e, in casi particolari, documentare fotograficamente lo stato dell'immobile prima della ristrutturazione. Per le ristrutturazioni importanti occorre verificare la ripartizione sull'arco di più anni.

Imposte relative alla proprietà di immobili

La proprietà di immobili è rilevante ai fini fiscali. Per i patrimoni privati occorre tener conto delle seguenti imposte:

All'acquisto	Durante il possesso	Alla vendita
Imposta sul passaggio di proprietà A seconda del cantone <ul style="list-style-type: none"> • sostenuta dall'acquirente, dal venditore o per metà da entrambi • fino al 3% circa del prezzo d'acquisto • in parte, nessuna (Cantone di Zurigo) 	Imposta sul reddito I redditi da locazione sono soggetti a imposizione. In caso di proprietà d'abitazione ad uso proprio viene stabilito un valore locativo proprio (fittizio) sommato al reddito imponibile; gli interessi passivi sono deducibili (limitatamente ai ricavi patrimoniali lordi, più 50 000 CHF).	Imposta sugli utili da sostanza immobiliare Cantonale/comunale. Il possesso di breve durata è soggetto a imposizione nettamente superiore rispetto a quello di lunga con privilegi fiscali. (Esempio, Cantone di Zurigo: supplemento del 50%, se la durata del possesso è inferiore a un anno.)
Tassa d'iscrizione al registro fondiario e spese notarili Variano a livello cantonale fino all'1% circa, applicate perlopiù sul valore venale.	Ammortamento indiretto L'importo versato su un conto del pilastro 3a può essere dedotto dall'imposta sul reddito e utilizzato in seguito per ammortizzare l'ipoteca. Il prelievo nell'ambito del pilastro 3a consente di beneficiare di privilegi fiscali.	Imposta sul passaggio di proprietà A seconda del cantone <ul style="list-style-type: none"> • sostenuta dall'acquirente, dal venditore o per metà da entrambi • fino al 3% circa del prezzo d'acquisto • in parte, nessuna (Cantone di Zurigo)
	Ristrutturazioni /manutenzione Le spese che mantengono il valore (ma non quelle che lo incrementano) sono deducibili dal reddito imponibile, sotto forma di forfait o di spese effettive.	Tassa d'iscrizione al registro fondiario e spese notarili Variano a livello cantonale fino all'1% circa, sono spesso applicate sul valore venale.

Importante: le modalità di riscossione dell'imposta dipendono dall'ubicazione dell'immobile. La presente tabella fornisce una sintesi a grandi linee. Per i casi concreti è necessaria un'analisi approfondita nel rispetto delle particolarità cantonali.

Home Expo di Suhr: un grande successo

Il fine settimana della sua apertura ha registrato la presenza di oltre 3000 visitatori che desideravano vivere il «piacere di abitare». UBS, partner esclusivo della principale esposizione permanente di case in Svizzera, è presente nell'Infocenter.

Il piccolo insediamento di case unifamiliari davanti al centro dell'arredamento Pfister di Suhr, nel Canton Argovia, freme di vita. La prima esposizione di case modulari in legno della Svizzera, aperta dalla fine di ottobre, suscita grande interesse ed è stata molto frequentata sin dal primo fine settimana: soprattutto famiglie con figli, ma non solo, volevano vedere i sogni edilizi diventati realtà.

Guardare, giocare, rilassarsi...

Tutte le case sono pronte per essere abitate, provate e confrontate: sedersi a tavola, giocare nella cameretta dei bambini, rilassarsi sul divano e confrontare i vantaggi di 13 case diverse. La casa è conforme agli standard Minergie? Di quali utensili deve disporre una cucina moderna? Tutte le domande trovano risposta con esempi perfettamente funzionanti. Presto si potrà anche cucinare alla Home Expo: da gennaio, il produttore di cucine Veriset organizzerà un evento culinario ogni mese.

Consulenza per il finanziamento

A chi fosse venuta voglia di una casa modulare in legno dopo la visita, alla Home

Expo trova anche il finanziamento adatto. UBS è presente nell'Infocenter, l'ingresso dell'esposizione. In una prima consulenza, Thomas Eckert, responsabile vendite UBS Home Expo, e i suoi colleghi illustrano a grandi linee le possibilità di finanziamento. E poi? «Trasmettiamo i contatti alle filiali UBS di tutta la Svizzera; chi si rivolge a noi alla Home Expo per informarsi sul finanziamento di un immobile di proprietà viene poi assistito per anni da un consulente UBS nelle sue vicinanze», spiega Thomas Eckert. Anche se l'acquisto di un immobile è forse unico, il finanziamento deve essere ideale sul lungo periodo ed eventualmente adeguato alle nuove circostanze.

UBS alla Home Expo

Se desiderate fissare un appuntamento per una prima consulenza ipotecaria con Thomas Eckert, **telefonate al numero 062 835 92 70**. Naturalmente, sono possibili anche colloqui spontanei.

La Home Expo e l'Infocenter sono aperti tutti i giorni, tranne il martedì, dalle ore 10 alle 18. Ulteriori informazioni sulla Home Expo:

www.homeexpo.ch
www.homeexpo-services.ch



La Home Expo apre i battenti a Suhr.

Presenze UBS

Esposizione permanente

Home Expo di Suhr
www.homeexpo.ch

6-9. 3. 2008

Fiera immobiliare e della proprietà abitativa, Berna
www.eigenheim-messen.ch

14-16. 3. 2008

Fiera immobiliare svizzera, Olma-Hallen, San Gallo
www.immo-messe.ch

15. 3. 2008

16° mercato immobiliare UBS, Sciaffusa

27-30. 3. 2008

SOCASA, fiera dell'abitare, della casa, del giardino e del tempo libero, Soletta
www.socasa.ch

3-6. 4. 2008

WOHGA, fiera dell'abitare, della casa e del giardino, Langenthal
www.wohga.ch

17-20. 4. 2008

WOHGA con ImmoExpo, Wetzikon
www.wohga.ch

25/26. 4. 2008

Giornata immobiliare UBS, Basilea

Vincete subito: 10 volte 500 punti KeyClub

Partecipate al nostro sondaggio per lettori e aiutateci a focalizzare «UBS immo news» ancor più sui vostri interessi e desideri. In palio per i partecipanti vi sono 10 volte 500 punti KeyClub del valore complessivo di 5000 franchi!

Il sondaggio on line è disponibile all'indirizzo www.link.ch/immonews

LINK, l'istituto di sondaggi e di ricerche di mercato indipendente, tratta i vostri dati relativi al sondaggio on line su ordine di UBS in forma anonima e in modo confidenziale. Tutti coloro che prendono parte al sondaggio possono partecipare anche all'estrazione.