

UBS immo news

01 Tasse e imposte
Due fattori di cui
tener conto
Pagine 1-2

02 Separazione o divorzio
E l'abitazione di proprietà?
Pagina 3

03 Abolizione del valore locativo
Cosa comporta il
cambio di sistema
Pagina 4



Abitazione di proprietà e imposte

I privati che comprano un'abitazione a uso proprio dovrebbero pianificare con cura l'operazione, perché all'investimento iniziale si aggiungono anche imposte, tasse e spese varie che iniziano al momento dell'acquisto, proseguono durante il periodo d'utilizzo e interessano anche un'eventuale vendita.

Nella maggior parte dei Cantoni, già solo il fatto che un immobile cambi proprietario comporta la riscossione di una cosiddetta imposta sul trapasso di proprietà, che in linea di massima va dall'1% al 3% circa del prezzo d'acquisto. In alcuni Cantoni, essa è totalmente a carico dell'acquirente, in altri è ripartita tra acquirente e venditore. A non riscuotere un'imposta sul trapasso di proprietà sono la Confederazione e alcuni Cantoni, tra cui Zurigo e Svitto (v. tabella).

Anche le spese notarili e quelle d'iscrizione al registro fondiario differiscono notevolmente da Cantone a Cantone. Benché tecnicamente parlando non si tratti di vere e proprie imposte, sono comunque costi di un certo peso. Consideriamo, per esempio, quelli per un atto pubblico per un contratto di compravendita di un appartamento di 700 000 franchi: in molti Cantoni, come

Zurigo, Svitto o Turgovia, sarà applicata un'imposta di alcune centinaia di franchi, mentre a Berna, in Ticino e in alcuni Cantoni della Svizzera francese la stessa pratica può costare dai 2500 ai 3500 franchi, e in alcuni casi fino sei volte tanto.

Imposte sull'acquisto

Quanto detto sopra vale anche per l'allestimento di una cartella ipotecaria, necessaria per accendere un mutuo presso la banca. Nel Canton Svitto il rilascio di una cartella ipotecaria per importi superiori a 500 000 franchi ne costa 750 (IVA inclusa). Nel Canton Berna, il tariffario cantonale consente al notaio di chiederne circa 1300, IVA esclusa. E non bisogna dimenticare le eventuali imposte sul prelievo di capitale, qualora per l'acquisto si ricorra agli averi previdenziali (cassa pensioni o pilastro 3a): per un prelievo di 250 000 franchi, ad esempio, esse possono variare tra il 4% e il 10% circa. A seconda dei casi, quindi, tra tasse e spese accessorie, l'acquisto di una casa può comportare un esborso supplementare di alcune decine di migliaia di franchi.

Segue a pagina 2

Abbonatevi
alla newsletter su
[ubs.com/
immonews](https://ubs.com/immonews)

Editoriale



Cari lettori,

sono molti gli svizzeri a chiedersi, nel corso della loro vita, se potranno permettersi di comprare un'abitazione di proprietà. In questo numero di UBS immo news ci concentriamo però su un'altra domanda: «A quanto ammontano le varie tasse e imposte legate all'acquisto di un'abitazione a uso proprio?»

In qualità di privati proprietari di un immobile, farete la conoscenza di numerosi tipi di tasse e imposte: al momento dell'acquisto, a quello di un'eventuale vendita e anche durante tutto il tempo in cui possederete l'immobile. Parliamo di imposte sul trapasso di proprietà, spese notarili e d'iscrizione al registro fondiario, tasse immobiliari, imposte sugli utili immobiliari e così via. Tuttavia, non esiste una panoramica complessiva valida in tutta la Svizzera, né una regola generale, per quanto approssimativa, e nemmeno un'aliquota uniforme. Ecco perché, prima di comprare o costruire la casa dei vostri sogni, dovrete sempre chiarire, nel limite del possibile, i costi che vi imporrà lo Stato.

A pagina 3 trovate ulteriori consigli su come procedere nel caso in cui un'ipoteca debba essere cambiata per motivi impreveduti, per esempio in caso di separazione o divorzio.

Vi auguriamo una buona lettura, sperando che sia istruttiva.

Roger von Mentlen

Responsabile Personal Banking

UBS Switzerland AG

Casella postale

8098 Zurigo

☎ Hypoline: 0800 884 557

🌐 ubs.com/immonews

Segue da pagina 1

Imposte sulla vendita

Quasi sempre, il ricavato dalla vendita di un immobile è più alto del valore al momento dell'acquisto. Su questa differenza, tutti i Cantoni applicano una cosiddetta imposta sugli utili immobiliari. E anche in questo caso, con notevoli variazioni. Il suo ammontare dipende dalla durata della proprietà: più alto è il ricavato e più breve è il periodo, maggiore è l'imposta. Sono tuttavia deducibili tutti gli investimenti volti ad accrescere il valore dell'abitazione durante l'intera durata della proprietà, le spese per il passaggio di proprietà, le commissioni per l'agente immobiliare e le spese notarili. Ecco perché dovrete conservare con cura tutti i giustificativi relativi a costi accessori e investimenti per almeno 20 anni.

Noi vi consigliamo di chiarire sempre preventivamente tutti gli aspetti legati a tasse, imposte ed eventuali agevolazioni fiscali. In tutti i Cantoni è possibile posticipare le imposte sugli utili immobiliari se il venditore torna a essere proprietario di un'abitazione entro un ragionevole lasso di tempo. In sintesi, per contenere al meglio l'imposizione fiscale, è altamente consigliabile affidarsi a un consulente e approfondire di persona gli aspetti fiscali legati all'abitazione di proprietà.

Imposte sulla proprietà

In base alle regole vigenti, in Svizzera i proprietari devono dichiarare al fisco il valore locativo della propria abitazione, che il Tribunale federale ha fissato ad almeno il 60% del valore locativo di mercato. Sono inoltre legate alla proprietà immobiliare le imposte sulla sostanza, senza contare che alcuni Cantoni prevedono un'ulteriore imposta immobiliare

(v. tabella), compresa il più delle volte tra lo 0,1 e il 3 per mille del valore fiscale dell'oggetto.

Sgravi fiscali

Se siete proprietari di un'abitazione a uso proprio, potete comunque approfittare di alcune detrazioni fiscali:

- gli **interessi ipotecari** possono essere dedotti integralmente dal reddito imponibile (ma solo fino a un massimo di 50'000 franchi in più dei proventi lordi della sostanza immobiliare del contribuente)
- nella maggior parte dei casi conviene scegliere la via dell'**ammortamento indiretto**. Con questa formula, l'ipoteca di secondo rango non verrà ammortizzata direttamente: i vostri rimborsi andranno su un conto del pilastro 3a della banca e saranno costituiti in pegno. La deduzione degli interessi passivi rimarrà inalterata
- tutte le spese finalizzate alla **manutenzione e alla conservazione del valore dell'immobile** (riparazioni, tinteggiature, lavori di manutenzione interni ed esterni, ecc.)
- tutti i **costi accessori correnti e i premi assicurativi** legati all'immobile

Non sono invece deducibili eventuali spese per l'accrescimento del valore dell'immobile, con un'importante eccezione: gli investimenti per il risparmio energetico (p.es. nuove finestre coibentate, l'installazione di una pompa di calore con sonda geotermica e così via). Di regola questi investimenti sono interamente deducibili dal reddito imponibile. A questo proposito vi consigliamo di consultare la guida e le schede informative del vostro Cantone. ●

Imposte sul trapasso di proprietà

	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH
Si		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
No										●							●		●		●			●	●
Tassa registro fondiario	●																								

Imposte immobiliari

	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH
Si		●		●			●	●	●	●	●					●			●	●		●	●		●
No	●				●				●									●	●					●	●
Imposta minima sugli immobili*			●			●						●		●	●		●		●	●					

*Di regola, l'imposta minima vale solo per le persone giuridiche

Separazione o divorzio – e l’abitazione di proprietà?

Nella vita può sempre capitare un imprevisto o una disgrazia che ci obbliga a modificare i nostri piani. Fortunatamente, però, ci sono misure che potete adottare affinché perlomeno la vostra casa o il vostro appartamento di proprietà non diventino una fonte di preoccupazioni.

Lo dicono le statistiche: quasi il 40% dei matrimoni e delle convivenze finisce con una separazione. Si tratta, di solito, di un duro colpo dal punto di vista emotivo, che, per di più, solleva anche svariati interrogativi in merito ai soldi e alla proprietà in comune. Chi può (o vuole) farsi carico dell’abitazione di proprietà? Quasi sempre, conducendo vita separata, i costi aumentano. Pertanto sorge spontanea la domanda se uno dei due partner sia in grado di finanziare autonomamente l’immobile, per esempio se chi si trasferisce paga gli alimenti, o se è possibile (in via straordinaria) ripagare parte dell’ipoteca, ad esempio con un anticipo ereditario.

Che succede con l’ipoteca?

Se mancano questi mezzi, occorre chiarire che ne sarà dell’abitazione di proprietà. Per esempio, a chi verrà versato il ricavato della vendita? E in quale quota? La risposta a queste domande dipende da numerosi fattori, tra cui il regime dei beni (per lo più quello della partecipazione agli acquisti), il capitale proprio investito e così via. In caso di divorzio, solitamente esiste una convenzione di divorzio che regola tutte le questioni principali. La situazione è più semplice se entrambi i partner hanno in precedenza sottoscritto una convenzione (matrimoniale) che regola con precisione il da farsi in caso di un’eventuale separazione. Questo tipo di contratto, che regola aspetti come la proprietà immobiliare in comune, è di primaria importanza e assolutamente consigliabile soprattutto per le unioni domestiche registrate e i partner conviventi.

Per quanto riguarda le ipoteche, a seconda della situazione personale esistono diverse possibilità.

- **Acquisizione di un nuovo oggetto:** se l’abitazione di proprietà viene venduta e uno dei partner acquista un nuovo immobile, quest’ultimo può, in teoria, trasferire al nuovo oggetto la soluzione di finanziamento utilizzata fino a quel momento. In tal caso, considerata la nuova situazione del debitore, occorre chiarire nuovamente i consueti requisiti, quali la sostenibilità e l’osservanza di un valore di anticipo pari al massimo all’80% del valore del nuovo immobile stimato dalla banca.
- **Cambio del debitore:** l’ipoteca esistente può essere trasferita oppure proseguire – anche nel caso di un’ipoteca fissa a lungo termine. Il contratto viene semplicemente reintestato a uno dei due partner, a condizione che in qualità di unico debitore soddisfi i criteri stabiliti dalla banca.
- **Estinzione anticipata:** se il mutuatario scioglie preventivamente il contratto ipotecario, di norma deve pagare alla banca un risarcimento. Questo cosiddetto indennizzo per scadenza anticipata può incidere pesantemente dal punto di vista economico, in particolar modo nel caso di finanziamenti con una durata restante di parecchi anni. In alcuni Cantoni esso può comunque essere dedotto dal reddito imponibile come interesse sui debiti.



- **Trasferimento a un nuovo proprietario:** a vendita conclusa, a seconda della situazione e della durata del contratto, è senz’altro una valida opzione mantenere l’ipoteca presso lo stesso istituto, dopo averla fatta intestare al nuovo proprietario.

Ripresa dell’ipoteca da parte di terzi

Naturalmente, la via appena citata è praticabile solo se sia l’acquirente sia la banca danno il loro consenso. La banca esaminerà il dossier attentamente, come per ogni nuova operazione; i requisiti consueti, come la sostenibilità finanziaria e l’osservanza delle direttive sul valore di anticipazione, devono essere soddisfatti in ogni caso. La decisione di un acquirente di riprendere o meno l’ipoteca gravante su un immobile dipende dal tasso di interesse in essere e, in gran parte, dalle trattative di compravendita. Se l’ipoteca è datata ed è stata accesa a un tasso fisso superiore a quello corrente, l’acquirente non mancherà di includere gli eventuali oneri supplementari nella sua offerta d’acquisto.

Fatevi consigliare

Ogni caso ha una soluzione ottimale a sé stante, che dipende da numerosi fattori: sostenibilità finanziaria, valore venale corrente dell’immobile, durata restante dell’ipoteca, costi, conseguenze fiscali, norme nel contratto di credito, ecc. L’importante è contattare la banca il prima possibile. Con la sua esperienza, il consulente alla clientela può rivelarsi un aiuto prezioso. Se la banca viene informata solo quando la data del divorzio è vicina, c’è poco tempo per chiarire i vari interrogativi e spesso non è più possibile procedere a un’analisi complessiva e approfondita della situazione. L’esperienza insegna, inoltre, che per una coppia che si sta separando è utile valutare le diverse opzioni con persone di fiducia, come i genitori o gli amici stretti. ●

Matthias Holzhey, CIO Swiss Real Estate Investments

Cosa comporta l'abolizione del valore locativo?

Il 20 agosto 2018, la Commissione dell'economia del Consiglio degli Stati ha fissato i seguenti punti di riferimento.

- Il valore locativo per il domicilio principale andrebbe abolito. Le abitazioni secondarie non dovrebbero essere toccate dal cambio di sistema, in considerazione dei Cantoni di montagna, che temono una pesante riduzione degli introiti fiscali.
- Diversamente da quanto previsto in precedenza, i costi per la manutenzione e la ristrutturazione dell'immobile non dovrebbero più essere deducibili dalle imposte.
- A livello federale, non dovrebbero più essere consentite neppure le deduzioni per il risparmio energetico e la tutela dell'ambiente. I Cantoni possono continuare a prevedere nella loro normativa fiscale la possibilità di tali deduzioni.
- La deduzione fiscale degli interessi sul debito per l'abitazione di proprietà a uso proprio dovrebbe essere abolita. Rimangono inalterate le deduzioni degli interessi sul debito dell'80% o del 100% di altri redditi patrimoniali (p.es. proventi da locazione di un'abitazione secondaria o proventi derivati da titoli).
- Gli interessi sul debito per i primi acquirenti dovrebbero restare limitati per un periodo di tempo circoscritto (circa 10 anni) e dovrebbero rimanere deducibili linearmente fino a zero nel corso degli anni.

Chi vince, chi perde?

L'abolizione dell'imposizione fiscale sul valore locativo risulta più o meno vantaggiosa a seconda del grado del valore di anticipazione, dell'ubicazione e della necessità di lavori di ristrutturazione dell'immobile.

- Gli attuali interessi ipotecari bassi (in media l'1,5%) consentono deduzioni fiscali limitate, ma già da un tasso d'interesse del 2,5% i proprietari immobiliari potrebbero essere penalizzati.
- Più la quota del valore di anticipazione è bassa, più i proprietari immobiliari ne traggono vantaggio.
- Poiché i lavori di ristrutturazione non offrono più un risparmio fiscale, i prezzi per gli edifici meno recenti potrebbero finire sotto pressione.
- I nuovi acquirenti sono avvantaggiati,

Onere fiscale in relazione alla quota del valore di anticipo e dell'interesse ipotecario

Interesse ipotecario (in %)	Valore di anticipo (in %)								
	80	70	60	50	40	30	20	10	0
1,00%	1300	1600	1800	2000	2300	2500	2700	2900	3200
1,25%	800	1100	1500	1800	2000	2300	2600	2900	3200
1,50%	300	700	1000	1500	1800	2200	2500	2800	3200
1,75%	-200	200	700	1100	1600	2000	2400	2800	3200
2,00%	-700	-200	300	800	1300	1800	2300	2700	3200
2,25%	-1100	-600	0	500	1000	1700	2200	2700	3200
2,50%	-1600	-1000	-400	200	800	1500	2000	2600	3200
2,75%	-2000	-1400	-800	-100	600	1300	1900	2500	3200
3,00%	-2400	-1800	-1100	-400	300	1000	1800	2500	3200
3,25%	-2900	-2100	-1500	-700	100	900	1700	2400	3200
3,50%	-3400	-2600	-1800	-1000	-200	700	1600	2400	3200
3,75%	-3900	-3000	-2100	-1300	-400	500	1500	2300	3200
4,00%	-4300	-3400	-2400	-1600	-700	300	1300	2300	3200

Fonte: UBS; sulla base dell'esempio del caso 3, mediana di tutti i Cantoni, arrotondata in CHF all'anno

poiché le loro deduzioni fiscali all'inizio saranno ancora basse. Questo farà aumentare le differenze di prezzo tra le abitazioni di proprietà di nuova e vecchia costruzione.

Quattro casi concreti

1. **I pensionati** godranno di vantaggi superiori alla media. Da un lato, perché in questa fascia di popolazione la quota del valore di anticipo è mediamente più bassa, dall'altro perché le ristrutturazioni vengono spesso rimandate, il che significa costi di manutenzione inferiori. Risparmio fiscale a seconda del Cantone: da 1000 a 3800 franchi all'anno.

2. **Gli acquirenti di appartamenti nuovi con un orizzonte temporale a breve termine** non possono compensare, nell'attuale sistema fiscale, le tasse più alte per via del valore locativo con le deduzioni degli interessi ipotecari e le deduzioni per la manutenzione, nonostante l'elevato valore di anticipo. Risparmio fiscale a seconda del Cantone: da 850 a 2800 franchi all'anno.

3. Per **gli acquirenti di appartamenti nuovi con un orizzonte temporale a lungo termine**, il risparmio fiscale va, tenendo conto degli ammortamenti effettivi, da 0 a 1500 franchi all'anno. Questo anche se il capitale accumulato verrà usato fra 25 anni per una ristrutturazione importante, generando quindi uno sgravio dell'onere fiscale.

4. A lungo termine, i **proprietari di immobili datati potrebbero** non godere di risparmi fiscali anche nel caso in cui

abbiano previsto una ristrutturazione a breve. Onere fiscale aggiuntivo con il nuovo sistema: da 300 a 900 franchi all'anno.

Riassumendo: efficiente e condivisibile

L'attuale sistema non è ottimale e genera tangibile malcontento tra i proprietari immobiliari. Da un punto di vista economico, considerare l'abitazione di proprietà alla stregua di un bene di consumo e la completa abolizione del valore locativo, delle deduzioni per la manutenzione e di quelle degli interessi ipotecari sembrano una soluzione efficiente e condivisibile. Non condividiamo i timori di quanti pensano che, a causa del cambio di sistema, i prezzi degli immobili saliranno fino a raggiungere percentuali a due cifre. L'andamento dei prezzi degli immobili dipende da diversi fattori. Il nuovo sistema, comunque, non entrerebbe in vigore prima del 2022. ●

Newsletter UBS immo news

Abbonatevi gratis su
ubs.com/immonews.

Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Pubblicato due volte l'anno in italiano, tedesco, francese e inglese. Questa pubblicazione ha finalità solamente informative. Non deve essere intesa né come raccomandazione, offerta o sollecitazione d'offerta, né come consulenza legale o fiscale. Siete pregati di richiedere una consulenza professionale prima di prendere una decisione. UBS si riserva il diritto di modificare servizi, prodotti o prezzi in qualsiasi momento e senza preavviso. Alcuni servizi e prodotti sono soggetti a restrizioni legali e non possono, quindi, essere offerti incondizionatamente in tutto il mondo. È vietata la riproduzione, anche parziale, senza la previa autorizzazione esplicita di UBS. © UBS 2019. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati. 650773. 849991