

# UBS immo news

**01** Abitazione di proprietà  
**Importante da sapere  
per le coppie conviventi**  
Pagine 1-3

**02** Ipoteca UBS «first home»  
**Ipoteca fissa a  
interessi convenienti**  
Pagina 3

**03** Costo dell'abitazione di proprietà  
**Previsioni  
di stagnazione**  
Pagina 4



## Abitazione di proprietà: tutto ciò che le coppie conviventi devono sapere

**Rispetto alle coppie sposate, i conviventi sono svantaggiati sul fronte legale e previdenziale. Prima dell'acquisto di un'abitazione di proprietà, è dunque importante considerarne attentamente gli aspetti principali e regolarli mediante un contratto.**

Quando una coppia non sposata acquista un'abitazione di proprietà e accende un'ipoteca, vige, di norma, la responsabilità solidale per il debito ipotecario. Nei confronti della banca, entrambi i partner conviventi diventano, dunque, parti contraenti. Come tutti i debitori, devono coprire almeno il 20% del valore dell'immobile con fondi propri, mentre una percentuale di almeno il 10% va finanziata con denaro non derivante dalla previdenza professionale. A determinare la sostenibilità finanziaria dell'ipoteca è la capacità economica della coppia convivente. Il reddito lordo complessivo disponibile deve soddisfare i requisiti di sostenibilità, ovvero i costi calcolati per un'abitazione di proprietà, con un tasso d'interesse calcolato del 5%, inclusi gli ammortamenti e una percentuale

del valore dell'immobile per le spese accessorie e di manutenzione, non possono superare un terzo di tale reddito lordo. In linea generale, sono conteggiate tutte le entrate regolari e documentate della coppia.

### Tre possibilità di scelta

La legge prevede tre varianti di abitazioni di proprietà: quella in proprietà esclusiva, in comproprietà e in proprietà comune.

Nell'abitazione in proprietà esclusiva, un partner viene iscritto nel registro fondiario come unico proprietario. In questo modo, lui o lei può disporre liberamente dell'immobile, il che nella pratica spesso non è l'ideale per una coppia. Nel caso in cui l'altro partner non eserciti alcun diritto sull'oggetto condiviso, in senso stretto sarebbe addirittura necessario stabilire regole precise e, ad esempio, stipulare un contratto di locazione.

*Segue a pagina 2*

# Editoriale



Cari lettori,

in materia di previdenza, le coppie conviventi risultano essere spesso svantaggiate rispetto a quelle sposate. La convivenza non è praticamente regolata dalla legge. Questo vale anche per l'acquisto congiunto di un'abitazione.

Perché il progetto si basi su solide fondamenta, una coppia convivente dovrebbe, quindi, pianificare attentamente sia l'acquisto sia il finanziamento di un immobile. In che modo possono assicurarsi al meglio le coppie non sposate? In quali casi le assicurazioni sociali e quelle contro gli infortuni erogano prestazioni? Quali punti dovrebbe regolare un contratto di concubinato e possibilmente un testamento? Nell'articolo principale trovate le risposte a queste importanti domande nonché consigli pratici.

Quest'anno il nostro Chief Investment Office prevede prezzi complessivamente invariati sul mercato immobiliare: un moderato aumento del prezzo delle abitazioni unifamiliari, mentre quelle di proprietà subiranno un lieve calo. Leggete maggiori dettagli a pagina 4.

Vi auguro un'interessante lettura.

Roger von Mentlen  
Responsabile Personal Banking

---

UBS Switzerland AG  
Casella postale  
8098 Zurigo  
☎ Hypoline: 0800 884 557  
🌐 [ubs.com/immonews](http://ubs.com/immonews)

*Segue da pagina 1*

Nella maggior parte dei casi, le coppie scelgono l'abitazione in comproprietà, dove ogni partner può disporre liberamente della propria parte. Le rispettive parti vengono registrate separatamente nel registro fondiario, molto spesso con quote nel rapporto 50:50 (è però possibile qualsiasi altra ripartizione). La variante dell'abitazione in comproprietà si applica quando vengono introdotti gli averi previdenziali del 2° o 3° pilastro. Se, ad esempio, uno dei partner effettua un prelievo anticipato dalla cassa pensioni, l'ammontare della quota deve essere documentato nel registro fondiario.

Per l'abitazione in proprietà comune, entrambi i partner conviventi risultano iscritti nel registro fondiario come proprietari immobiliari con pari diritti. L'immobile appartiene ad ambedue in parti uguali, anche nel caso in cui uno dei due abbia investito una somma maggiore di capitale proprio. Inoltre, i partner sono strettamente vincolati tra di loro e possono vendere l'abitazione di proprietà solo previo mutuo consenso. Una coppia non sposata, infine, non può beneficiare degli averi previdenziali per finanziare tale abitazione.

### Compensare le disparità

In tutte e tre le varianti, i partner devono essere consapevoli degli effetti derivanti dalle diverse quote di capitale proprio

utilizzato: al momento della concessione dell'ipoteca, la banca accetta un singolo debitore oppure richiede la solidarietà fra più debitori, indipendentemente dal rapporto di proprietà effettivo. Potrebbero nascere discussioni se, ad esempio, un partner finanzia il 20% dei fondi, ma risponde del 50% dei debiti. In questi casi si raccomanda loro di compensare le diverse quote di capitale proprio, ad esempio tramite un contratto di prestito privato.

### Regolare contrattualmente i dettagli

Mentre il Codice civile svizzero (CC) contiene numerose disposizioni matrimoniali, non esiste praticamente nessuna regola che definisca i diritti e i doveri della convivenza. Questioni fondamentali relative all'eventuale separazione o al decesso di uno dei partner non sono affatto (o non sufficientemente) regolate, ragione per la quale molti esperti consigliano ai partner conviventi di stipulare un contratto di concubinato, prima dell'acquisto di un'abitazione di proprietà. Tale contratto dovrebbe contenere i seguenti punti.

- Abitazione di proprietà: trascrizione precisa della divisione del bene in possesso (nel caso specifico il tipo di abitazione), delle quote e dei diritti decisionali di entrambi i partner, oltre alla provenienza del capitale.



- **Costi:** divisione delle spese correnti quali interessi, costi accessori, di manutenzione, di rinnovo, ecc. in parti eque o in base al reddito.
- **Separazione:** procedura e ripartizione nell'eventualità in cui i partner si separino. A chi spetta l'abitazione o chi può continuare a viverci, e a quali condizioni?
- **Eredità e testamento:** non essendo la convivenza regolata nel diritto successorio, vanno redatti sia un contratto di concubinato sia un testamento. Il testamento disciplina le rispettive parti di eredità, tenendo conto dell'eventuale quota ereditaria spettante ad altri eredi (genitori e figli). Ulteriori regolamentazioni relative agli altri eredi sono definite in un contratto successorio supplementare.

A seconda del caso e delle preferenze della coppia, possono rendersi necessari anche altri punti, come ad esempio la proprietà della mobilia, di ulteriori beni, dell'attività lucrativa di uno dei partner o delle obbligazioni alimentari verso i figli.

#### Conoscere i rischi e tutelarsi

Le coppie conviventi dovrebbero considerare anche scenari con eventi imprevedibili. Cosa succede se un partner perde il lavoro, per esempio a causa di un incidente o un'invalidità? L'incapacità di guadagno a seguito di un infortunio è adeguatamente coperta dall'assicurazione contro gli infortuni (LAINF), mentre una scarsa copertura è riservata all'incapacità al lavoro dovuta a una malattia,

seppur di fatto statisticamente più frequente. Perciò è raccomandabile identificare questa lacuna previdenziale e colmarla, ad esempio, mediante una rendita in caso di incapacità di guadagno.

Particolare attenzione va poi riservata alle conseguenze legate a un decesso. Le coppie conviventi dovrebbero assicurarsi reciprocamente con una polizza di rischio in caso di decesso. In caso di decesso di un partner, sarà corrisposto un importo sufficiente a ridurre considerevolmente l'ipoteca e fissato in modo da permettere all'altro partner di continuare a finanziare l'abitazione. Riassumendo, per colmare eventuali lacune previdenziali in caso di infortunio, invalidità o decesso, è consigliabile avvalersi di una consulenza di un esperto.

Rientra tra i casi particolari il trattamento delle coppie conviventi presso la cassa pensioni, ovvero la previdenza professionale (LPP). Le prestazioni previdenziali si basano sulle disposizioni contenute nel regolamento del rispettivo istituto di previdenza. Il partner superstite deve soddisfare almeno uno dei vari requisiti per potersi designare come beneficiario, per esempio se la convivenza è durata almeno cinque anni continuativi, oppure se il defunto ha provveduto in modo considerevole al suo sostentamento. Nell'ambito dell'analisi previdenziale occorre, infatti, informarsi presso la cassa pensioni sulle premesse in base alle quali vengono concesse le prestazioni.

#### Ipoteca UBS «first home»

Acquistate un'abitazione per la prima volta? Allora la nostra ipoteca «first home» fa al caso vostro: potrete beneficiare di vantaggiose agevolazioni sul tasso di interesse per tutta la durata del credito della vostra ipoteca a tasso fisso (da 3 a 10 anni). Inoltre, accederete a molti altri vantaggi, come un pacchetto bancario gratuito per il primo anno.

#### Vantaggi del 3° pilastro

Nell'ambito dei pilastri 3a e 3b, le coppie conviventi hanno un ampio margine di manovra per la previdenza. In caso di decesso, con il pilastro 3a sono favoriti il coniuge e i discendenti diretti. In assenza del coniuge, il partner convivente può essere designato come beneficiario se la convivenza ha avuto una durata di almeno cinque anni. Anche con un'assicurazione di rischio in caso di decesso (pilastro 3b e previdenza libera) il partner convivente può essere designato come beneficiario: la clausola è a libera scelta. Sia nel 2° sia nel 3° pilastro è importante comunicare per iscritto la clausola beneficiaria dell'istituto di previdenza. Inoltre, è fondamentale che le coppie si informino accuratamente e adottino le misure necessarie al fine di essere adeguatamente tutelate in qualsiasi situazione. ●

## Check list sul concubinato

**Analisi previdenziale:** secondo la legge, i partner conviventi spesso non sono designati come beneficiari, o lo sono solo a condizioni particolari, dell'assicurazione contro gli infortuni, dell'AVS e della cassa pensioni. Quali misure preventive è opportuno adottare in caso di decesso? Una consulenza professionale può essere utile.

**Abitazione di proprietà:** riflettete su quale delle tre forme di abitazione fa al caso vostro. Per gli immobili in comproprietà occorre regolare più precisamente chi riceve quali quote.

**Quota:** la ripartizione dell'abitazione di proprietà dipende da diversi fattori. Chi può mettere a disposizione capitale proprio e in che misura? Chi contribuirà e con quale volume alle spese correnti? Quali sono le conseguenze fiscali considerando che gli interessi ipotecari possono essere dedotti dal reddito?

**Contratto di concubinato:** anche se non è obbligatorio stipulare un contratto scritto, questo aiuta a prevenire conflitti in caso di separazione o relativi ai contributi ai costi e all'abitazione di proprietà. Di regola, un contratto di concubinato va stipulato su base individuale. Pianificate, dunque, il tempo necessario.

**Contributi ai costi:** tenete la contabilità degli investimenti nell'immobile, dei costi di manutenzione sostenuti, ecc. e annotatevi chi contribuisce e in che percentuale. Infine, conservate le ricevute a lungo termine. Grazie a queste accortezze, è possibile ricostruire, ove necessario, chi ha contribuito e in quale misura alla proprietà condivisa, agli investimenti e all'aumento di valore. In assenza di giustificativi, valgono le quote iscritte nel registro fondiario.

Maciej Skoczek, Chief Investment Office WM

# Previsione: i prezzi delle abitazioni di proprietà restano invariati

**Nel primo trimestre 2018, la dinamica sul mercato immobiliare svizzero si è ulteriormente affievolita. Quest'anno prevediamo prezzi complessivamente invariati sul mercato immobiliare: un moderato aumento del prezzo delle abitazioni unifamiliari, mentre quelle di proprietà subiranno un lieve calo.**

Rispetto all'anno precedente risulta una correzione del 2% per le abitazioni di proprietà, ma i prezzi di quelle unifamiliari hanno subito un lieve aumento pari all'1,6%. Quindi i tassi di variazione del prezzo sono sensibilmente più bassi rispetto all'anno scorso.

## Correzioni dei prezzi a livello regionale

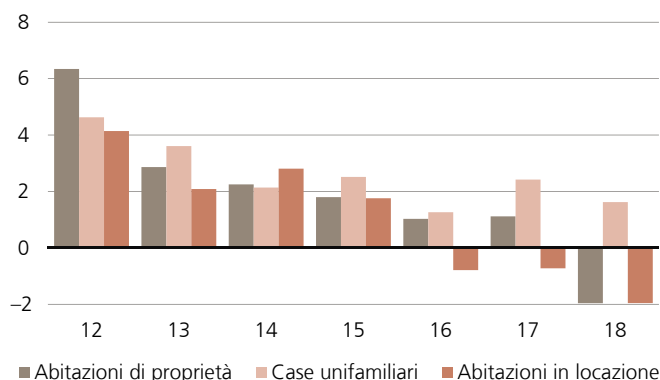
In quasi tutte le regioni svizzere si registra una correzione per le abitazioni di proprietà. Nel corso dell'anno precedente, la diminuzione dei prezzi è stata maggiore nella Svizzera meridionale e orientale. Solo la regione di Zurigo e la Svizzera occidentale hanno mostrato considerevoli aumenti di prezzo fino al 2%. Anche a livello regionale, le abitazioni unifamiliari hanno ottenuto risultati migliori rispetto a quelle di proprietà. Nella Svizzera orientale è stato rilevato un aumento del prezzo pari a quasi il 6%. Sul Lago di Ginevra e nella Svizzera settentrionale le case unifamiliari hanno subito un rincaro del 4-5%, mentre, i prezzi di quelle unifamiliari a Zurigo e nella Svizzera occidentale sono leggermente diminuiti.

## Evoluzione dei prezzi attenuata

Le persistenti interessanti condizioni di finanziamento e la situazione congiunturale favorevole sostengono la domanda delle abitazioni di proprietà. Poiché in caso di acquisto è possibile un risparmio tra il 10 e il 15% delle spese correnti, le abitazioni di proprietà continuano a essere più interessanti di quelli in affitto. Per esempio, un immobile del valore di 1 milione di franchi permette un risparmio di circa 4000 franchi all'anno. La sostenibilità di molti acquirenti privati rimane però limitata e riduce il potenziale per l'aumento dei prezzi. Inoltre, il lieve aumento dei tassi ipotecari e l'accentuata concorrenza con gli appartamenti di proprietà sfitti contribuiscono a contenere lo sviluppo dei prezzi.

## La dinamica di prezzo diminuisce in tutti i segmenti

Variazioni del prezzo d'offerta nel primo trimestre del relativo anno rispetto all'anno precedente, in percentuale



Fonte: Wüest Partner, UBS

## Costruzioni in pieno boom e popolazione in scarsa crescita

L'attività edilizia del mercato immobiliare non mostra segni di debolezza. Negli ultimi quattro trimestri sono state inoltrate complessivamente 59000 richieste di autorizzazione a costruire e rilasciate 54000 concessioni edilizie. Nel primo trimestre del 2018, il numero di concessioni edilizie abitative è stato maggiore di quello dei primi trimestri dei tre anni precedenti. Complessivamente, anche quest'anno in Svizzera si costruiranno abitazioni per fino a 110000 persone.

Nel 2017, la popolazione svizzera è aumentata di solamente 63000 persone (0,7%). Si tratta della crescita più bassa registrata negli ultimi dieci anni, secondo quanto è emerso dai dati provvisori pubblicati recentemente dall'Ufficio federale di statistica (UST). A essere maggiormente colpiti da tale recessione sono i Cantoni Neuchâtel e Ticino, dove la popolazione è addirittura leggermente diminuita. La crescita più forte si è registrata nei Cantoni Zugo, Ginevra e Turgovia.

Con l'immigrazione in calo e l'emigrazione netta rialzo, l'immigrazione netta era pari a solamente 51000 persone: un regresso del 30%, ovvero di 20000 persone rispetto al 2016. Nel Canton Neuchâtel e in Ticino il saldo migratorio è risultato addirittura negativo.

## Gli affitti sono più interessanti

I dati per il primo trimestre del 2018 della Segreteria di Stato della migrazione mostrano una stabilizzazione dello sviluppo migratorio al basso livello odierno. Tali dati sono in linea con la nostra previsione di una crescente quota degli sfitti pari all'1,7% fino a giugno 2018 (nel 2017 era dell'1,5%) e all'1,8% fino a giugno 2019. Gli sfitti riguardano principalmente il mercato locativo. Tuttavia, è inevitabile che il mercato immobiliare eserciti pressione sui prezzi, poiché gli affitti in ribasso di nuove costruzioni rendono le case in affitto più interessanti rispetto alle abitazioni di proprietà. ●

## Newsletter UBS immo news

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

## Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Pubblicato quattro 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 2018. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.