

UBS immo *news*

01 **Finanziamento sicuro dell'abitazione**

Pensare per tempo alla copertura.

02 **Ipotecche fisse a lungo termine**

Tassi ai minimi per quanto ancora?

04 **Attenzione ai prelievi anticipati**

Intervista a un esperto di pianificazione finanziaria.



Proprietà immobiliare: *finanziamento sicuro* e previdenza intelligente.

Per molti Svizzeri, la proprietà immobiliare rappresenta un sogno che si avvera. Per poter affrontare i principali scenari finanziari, è opportuno pensare per tempo alla copertura.

Che si tratti di proprietà per piani o di una casa, un immobile privato è un investimento a lungo termine che deve poggiare su solida fondamenta finanziarie. Bisogna tenere conto in modo realistico di entrate e uscite. Secondo la regola di sostenibilità corrente, interessi, ammortamento, costi accessori e di manutenzione non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo disponibile. E per il conteggio non va utilizzato il bassissimo tasso d'interesse attuale, ma quello medio a lungo termine (5%).

Per una valida consulenza su una lunga prospettiva, il finanziamento immobiliare non va considerato in modo isolato, ma nel quadro dell'intera pianificazione finanziaria personale, in cui rientrano la costituzione di un patrimonio per il raggiungimento di altri obiettivi finanziari, la copertura e gli aspetti fiscali.

Continua a pagina 3



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

la proprietà immobiliare è un sogno che sempre più Svizzeri vogliono realizzare. La vita, tuttavia, non segue sempre traiettorie lineari e non si lascia programmare nei minimi dettagli. Non si possono escludere quindi imprevisti con conseguenze finanziarie.

In questo numero di UBS immo news vi illustriamo come tutelare dai rischi voi e i vostri cari, come procedere all'ammortamento nel modo giusto e quale importanza dare alla previdenza.

Il finanziamento presente e futuro della proprietà immobiliare deve essere visto nell'ottica della pianificazione finanziaria complessiva. Il vostro consulente vi aiuterà a redigere una «tabella di marcia» in sintonia con le vostre disponibilità finanziarie, gli obiettivi di vita e le esigenze di copertura individuali.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Pubblicato più volte l'anno in italiano, tedesco, inglese e francese
Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Ipotecche fisse *a lungo termine*: validi strumenti di finanziamento?

A dicembre 2012, nel giro di un mese, i rendimenti dei titoli decennali della Confederazione sono raddoppiati da un minimo storico dello 0,4% allo 0,8% a dimostrazione che i tassi a lungo termine possono salire molto rapidamente, se la propensione al rischio dei mercati aumenta.

Al momento, tuttavia, l'estremo allentamento della politica monetaria mondiale impedisce un netto rialzo. E dunque non sorprende che i rendimenti siano nuovamente calati, arrivando allo 0,6% a fine aprile. Tutto sommato, i tassi restano su minimi record, se si considera che a metà 2011 i titoli decennali della Confederazione rendevano ancora oltre il 2%.

Negli ultimi vent'anni, un finanziamento basato sul Libor è sempre stato più conveniente rispetto a un'ipoteca a tasso fisso a più lungo termine; ma l'impossibilità di un'ulteriore flessione dei tassi porrà fine a questa realtà. Chi accende un'ipoteca, deve valutare costi e rischi di una soluzione di finanziamento di lungo termine. Benché la nostra tesi principale preveda una lenta normalizzazione dei tassi, per tenere conto dei possibili rischi, specifichiamo scenari di tassi sia elevati che contenuti. Così, mentre nel contesto attuale un finanziamento a lungo termine sembra la strategia più sicura, in previsione di tassi del mercato monetario in-

torno allo zero fino alla metà del 2015 non sembrano esserci grandi differenze tra i costi delle varie strategie di finanziamento.

Analizzando gli scenari (cfr. rapporto di UBS Research «Costi degli interessi per le ipoteche»), emerge che l'ipoteca decennale a tasso fisso è decisamente la più interessante: il possibile risparmio di un'ipoteca di 1 milione di franchi ammonta cumulativamente a circa 65000 franchi in un contesto di tassi estremamente bassi con ipoteche Libor a fronte però di possibili costi aggiuntivi di circa 190000 franchi. Ne deriva che una strategia di finanziamento a breve termine è consigliabile solo se si nutrono aspettative pessimistiche sull'andamento congiunturale a lungo termine.

L'analisi indica altresì che, trasformando un'ipoteca Libor in una a lungo termine, si va incontro a notevoli costi aggiuntivi, se i tassi aumentano. Nell'esempio menzionato, il passaggio a un'ipoteca decennale a tasso fisso non appena il Libor sale (scenario da noi previsto da metà 2015) costa 50000 franchi in più rispetto alla scelta di un finanziamento a lungo termine già oggi. Per ridurre il rischio di rifinanziamento, si consiglia quindi di combinare sempre ipoteche fisse a lungo termine con durate diverse.



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.

Cosa succede in caso d'incapacità di guadagno?

L'incapacità di guadagno a seguito di malattia o infortunio può determinare la necessità di colmare notevoli lacune finanziarie. In Svizzera, tramite l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni (LAINF), tutti i lavoratori sono coperti in caso d'incapacità di guadagno per infortuni fino a un reddito annuo di 126 000 franchi. Se invece la causa è una malattia, le lacune possono essere più ingenti. Prendiamo l'esempio dei coniugi Rossi che hanno acquistato una casa per 700 000 franchi con un'ipoteca di 500 000 franchi. I costi calcolati ammontano a circa 37 000 franchi annui. Il reddito è prodotto principalmente dal marito che guadagna 110 000 franchi lordi all'anno, mentre la moglie svolge un'attività accessoria che rende 8000 franchi. Entrate e costi fissi per interessi, ammortamento, manutenzione dell'immobile e costi accessori sono quindi in un giusto equilibrio. La situazione cambierebbe però radicalmente in caso d'incapacità di guadagno del marito (cfr. schema illustrativo).

E, in caso di un suo decesso a seguito di malattia, la lacuna finanziaria sarebbe ancora più profonda. In genere, le rendite per vedove e orfani di AVS e cassa pensioni non bastano per portare avanti il nucleo familiare secondo gli abituali standard finanziari, coprendo al tempo stesso



i costi immobiliari. La famiglia Rossi esamina pertanto la situazione con il proprio consulente. Una soluzione possibile sarebbe la copertura del rischio finanziario con un'assicurazione sulla vita in caso di decesso e/o incapacità di guadagno.

Data la peculiarità di ogni singolo caso, l'esigenza di copertura va valutata cliente per cliente. In alcuni casi è consigliabile stipulare una polizza per il rischio di decesso che copra gran parte del volume dell'ipoteca. Ciò consente di ridurre i debiti ipotecari dei superstiti che nonostan-

te il calo del reddito potrebbero così finanziare la proprietà immobiliare con le prestazioni loro spettanti. In questo ambito, UBS offre soluzioni assicurative individuali con i prodotti di Swiss Life.

Il giusto ammortamento

Fondamentalmente, la pianificazione finanziaria deve tenere conto anche di eventi quali riduzioni del reddito in caso di cambio del posto di lavoro, disoccupazione, crescita della famiglia o divorzio. Oltre alla copertura, anche le modalità di ammortamento dell'ipoteca hanno rilevanza. I proprietari immobiliari che dispongono di liquidità aggiuntiva in periodi di tassi d'interesse bassi dovrebbero costituire delle riserve. A seconda dell'ipoteca prescelta sono possibili anche ammortamenti straordinari, soprattutto per ridimensionare l'iniziale carico ipotecario elevato. L'autoregolamentazione delle banche, entrata in vigore nel 2012, prevede la riduzione delle ipoteche ad almeno due terzi del valore commerciale dell'immobile nel giro di 20 anni.

Nell'ottica fiscale e finanziaria è opportuno l'ammortamento indiretto: gli ammortamenti versati non vanno a coprire direttamente il debito ipotecario, ma confluiscono ad esempio nel pilastro 3a.

Prestazioni e reddito in caso d'incapacità di guadagno per malattia

Calcolo modello; le prestazioni di rendita effettive variano in funzione della situazione individuale. Base: coniugi Rossi con un figlio.

1° pilastro	
Rendita AI del marito	CHF 28080
Rendita AI per i figli	CHF 11232
2° pilastro (cassa pensioni)	
Rendita AI	CHF 30000
Rendita AI per i figli	CHF 7500
3° pilastro	
Rendita d'incapacità di guadagno	-
Capitale d'invalidità	-
Totale prestazioni di previdenza	CHF 76812
Reddito lordo moglie	CHF 8000
Fabbisogno per proprietà immobiliare (sostenibilità calcolata)	CHF -111 000
Lacuna	CHF -26 188

Fonte: pianificazione finanziaria UBS

La detrazione degli interessi passivi ipotecari resta immutata con conseguenti vantaggi fiscali. A ciò si aggiunge che i versamenti fino a 6739 franchi annui nel pilastro 3a (per persone affiliate a una cassa pensioni) possono essere detratti integralmente dal reddito imponibile. Nel caso dell'ammortamento diretto, gli averi del pilastro 3a vengono dati in pegno alla banca e utilizzati per il rimborso del debito ipotecario al più tardi al momento del pensionamento. L'importo libero o eccedente del 3° pilastro viene poi versato al cliente.



Per questa variante, UBS offre diversi strumenti:

- Conto Fisca UBS: per risparmi con agevolazioni fiscali nella previdenza vincolata (pilastro 3a).
- Deposito Fisca UBS: investimenti in titoli del capitale previdenziale risparmiato con possibilità di scelta tra sei fondi d'investimento.
- Conto e Deposito UBS Previdenza libera 3b: risparmi e investimenti supplementari per la previdenza privata.

«I prelievi anticipati della cassa pensioni possono ridurre le prestazioni di rendita.»

Buono a sapersi

I risparmi accumulati nel pilastro 3a, fiscalmente agevolato, possono essere utilizzati anche in un secondo momento per la proprietà abitativa a uso proprio – ad esempio per effettuare ristrutturazioni di notevole portata o ammortizzare l'ipoteca della proprietà immobiliare. È possibile che, considerando i vantaggi fiscali, gli interessi d'investimento nel 3° pilastro superino gli attuali bassi interessi ipotecari; in questo modo si ha un doppio risparmio e si crea uno spazio di manovra per un'eventuale futura riduzione dell'ipoteca, qualora i tassi aumentino.

Intervista a René Knoblauch, esperto di pianificazione finanziaria UBS

Signor Knoblauch, l'acquisto di un immobile rappresenta quasi sempre una tappa fondamentale nella vita di una persona. Non è difficile fare una consulenza che tratti di pianificazione finanziaria, previdenza e conseguenze di un'invalidità?

René Knoblauch: La consulenza comincia con il finanziamento. La fonte dei mezzi propri, la scelta di una strategia di finanziamento e la sostenibilità finanziaria sono i punti cardine. Oggi, ad esempio, gli acquirenti devono disporre di mezzi propri non provenienti dalla cassa pensioni pari almeno al 10%. Se si preleva il capitale previdenziale, si deve tenere conto delle imposte da corrispondere sul capitale libero e della possibile insorgenza di lacune previdenziali. A seconda della cassa pensioni, in caso d'invalidità o decesso dell'assicurato, le prestazioni possono ridursi.

Il caso di single o coppie senza figli è diverso da quello di famiglie con bambini?

Sicuramente. E, a seconda della situazione individuale, anche la consulenza è diversa. Se la famiglia con bambini conta soprattutto sul reddito del capofamiglia, la sua morte o invalidità potrebbe avere conseguenze molto gravi. Se invece si tratta di una coppia di persone senza figli che lavorano a tempo pieno, le conseguenze finanziarie sarebbero decisamente meno pesanti.

La pianificazione previdenziale è importante soprattutto per le famiglie e i giovani al primo acquisto immobiliare o per tutti?

L'importanza della previdenza e pianificazione finanziaria non è legata a una fase o a una situazione di vita specifica. Ammortamento o successiva previdenza per la vecchiaia sono questioni da vagliare regolarmente. Le casse pensioni si trovano sotto pressione, dovendo fare i conti con le possibili conseguenze di rendite di vecchiaia LPP ridotte in futuro. Chi preleva anticipatamente gli averi della cassa pensioni a scopo di finanziamento immobiliare, deve provvedere a colmare la conseguente lacuna previdenziale. Se, ad esempio, al momento del pensionamento mancano 200 000 franchi di averi previdenziali e il tasso di conversione della rendita è del 6,8%, si dovrà rinunciare a ben 13 600 franchi all'anno per tutto il resto della vita.

Pubblicazioni UBS

Offriamo ai nostri clienti svizzeri l'accesso a un'ampia gamma di interessanti pubblicazioni (stampate e digitali) su immobili, evoluzione dei tassi d'interesse, investimenti e situazione economica.

UBS Real Estate Focus (annuale)

Tratta i principali argomenti del mercato immobiliare svizzero.

→ Pubblicazione: per ordinazioni rivolgersi al proprio consulente o scrivere una mail a sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com.

Piattaforma clienti di UBS CIO WMR Research (più volte l'anno)

Offre un'ampia gamma di pubblicazioni per la clientela. Argomenti: tutte le categorie d'investimento rilevanti, informazioni di base su temi di economia, ecc.

→ PDF: www.ubs.com/research; login in UBS CIO & Research Services tramite UBS e-banking (presupposto: contratto UBS e-banking).

UBS Swiss Real Estate Bubble Index (trimestrale)

Indica il rischio di una bolla immobiliare sul mercato svizzero delle proprietà abitative – compresa una carta del rischio regionale.

→ PDF: www.ubs.com/research; UBS Swiss Real Estate Bubble Index.

Regio Tool UBS (semestrale)

Panoramica di ognuno dei 2408 comuni svizzeri su tasse, reddito, patrimonio, popolazione, attività edilizia e immobili.

→ PDF: da ordinare presso il proprio consulente UBS.