

UBS *immo news*

Acquisto di un'abitazione

Leggere bene le clausole scritte in piccolo!

Imposte

Posso detrarre dalle imposte i costi di riparazione della caldaia?

Esperto immobiliare

Mercato delle abitazioni di proprietà: cosa ci riserva il 2015?

*Acquisto di un'abitazione: leggere **bene** le clausole scritte in piccolo!*

Ogni anno fanno la loro apparizione sul mercato più di 10 000 abitazioni di proprietà. Non si finirà mai di consigliare agli interessati di esaminare attentamente non solo l'immobile dei loro sogni, ma anche, ad esempio, l'atto di vendita e la documentazione della proprietà per piani, nonché di informarsi sull'imprenditore generale.

In particolare per i progetti edilizi medio-grandi, è solito che l'imprenditore generale o il venditore (di seguito parleremo solo di «imprenditore generale») faccia tutta la dovuta pubblicità già ben prima del primo colpo di vanga. Viene quindi indetta una giornata delle porte aperte, occasione per gli interessati di esaminare i piani e le visualizzazioni digitali, e di immaginarsi la loro futura casa. Un tale «acquisto da progetto» significa però che gli interessati acquistano un'abitazione che di fatto ancora non esiste. Per i clienti inesperti il fatto che i documenti di vendita come prospetti, progetti, visualizzazioni digitali o anche la dotazione di un eventuale appartamento modello non abbiano carattere vincolante costituisce un rischio. In casi estremi gli acquirenti non conoscono chiaramente la validità e l'oggetto del contratto, e tanto meno i diritti e gli obblighi che da esso scaturiscono.

Informarsi sull'imprenditore generale

Prima di entrare in affari con un imprenditore generale, è opportuno ragionare a mente fredda, poiché il termine «imprenditore generale» non indica una categoria protetta e non dice nulla sulla sua competenza tecnica o sulla sua professionalità. Pertanto, si rivela fondamentale raccogliere in via preliminare informazioni ed esaminare le referenze. Rivolgetevi a clienti precedenti dell'imprenditore generale e visitate, se possibile, progetti già realizzati. Come ulteriore misura precauzionale



è opportuno verificare anche la sua solvibilità. In tal senso, la miglior cosa da fare è richiedere un estratto attuale del registro delle esecuzioni.

Esaminare attentamente i contratti di riservazione...

Generalmente, la domanda di oggetti d'acquisto è superiore all'offerta. Gli imprenditori generali stipulano spesso dei contratti con gli interessati che permettono a questi ultimi di riservare un oggetto contro il pagamento di un acconto. Questi cosiddetti contratti di riservazione, nel caso di un acquisto da progetto, nella maggior parte dei casi non vengono autenticati da un notaio. Tuttavia, secondo il CC, l'acquisto di un bene fondiario e quindi anche di un'abitazione di proprietà richiede l'autenticazione ufficiale di un notaio. Per via di questa lacuna formale, i contratti di riservazione risultano non validi e l'interessato non ha alcuna garanzia di ricevere davvero l'abitazione desiderata.

... e procedere con cautela in fatto di acconti

Alla luce dei possibili rischi si dovrebbe procedere con molta cautela quando si tratta di acconti. L'acconto dovrebbe ammontare al massimo ad alcuni punti percentuali del prezzo d'acquisto complessivo. L'importo dell'acconto è determinato tenendo conto degli eventuali pregiudizi che l'imprenditore generale subirebbe qualora l'interessato dovesse ritirarsi dall'acquisto e quindi l'appartamento dovesse essere rimesso sul mercato.

Se non si può fare a meno di versare in anticipo grosse somme di denaro a titolo di acconto, si dovrebbe ricorrere a

Prosegue a pagina 2



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

La proprietà per piani è ancora di tendenza

Cari lettori,

secondo l'ultimo rapporto di Wüest & Partner, nel secondo trimestre 2014 sul mercato svizzero erano in vendita 61 000 abitazioni di proprietà – cifra che comprende sia le nuove costruzioni sia gli oggetti più datati. L'offerta non è mai stata così ampia e diversificata. Inoltre, i tassi d'interesse convenienti rendono ancora più interessante la proprietà per piani.

Tuttavia, di cosa bisogna tener conto se si vuole realizzare il sogno di possedere le proprie quattro mura? Un'abitazione di proprietà rappresenta un investimento di lungo termine, e proprio per questo è necessario esaminare in modo approfondito l'oggetto e informarsi sull'imprenditore generale. Accertatevi, inoltre, di possedere tutte le informazioni e tutti i documenti necessari prima dell'acquisto. Il nostro articolo a pagina 1 fornisce importanti consigli e richiama la vostra attenzione sui possibili rischi.

Anche chi è già felicemente proprietario di un immobile deve presentare ogni anno una dichiarazione fiscale. A pagina 3 risponderemo con parole semplici alle domande più frequenti sulle questioni fiscali legate alla proprietà abitativa.

Vi auguriamo una piacevole lettura.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557
www.ubs.com/immonews

Prosegue da pagina 1

un conto bloccato presso una banca oppure richiedere garanzie di altro tipo, ad esempio una garanzia bancaria. Anche in una fase successiva del progetto, quando l'atto di vendita è stato concluso in modo vincolante o quando si è già iscritti come proprietari nel registro fondiario, occorre sorvegliare accuratamente il traffico dei pagamenti. È bene procedere in ogni caso secondo il principio del «dare per ricevere». In altre parole, le ulteriori tranche di pagamento dovrebbero essere versate parallelamente all'avanzamento dei lavori in cantiere, in corrispondenza quindi di un controvalore. Tra le misure precauzionali basilari vi è anche quella di assicurarsi che l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare sia stata versata. Se il vostro partner contrattuale è debitore dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nei confronti del fisco, questo potrebbe rivalersi su di voi attraverso diritti di pegno. È quindi opportuno determinare in anticipo l'importo fiscale presunto e versarlo su un conto bloccato.

Definire con precisione le prestazioni

Le prestazioni che spettano all'acquirente dipendono dai progetti e dalla descrizione di costruzione. Quest'ultima dovrebbe essere quanto possibile esaustiva e dettagliata e deve essere dichiarata esplicitamente parte integrante del contratto. Qualsiasi promessa fatta a voce o eventuali garanzie espresse in altri documenti sono difficili da provare e da far valere. È fondamentale che la descrizione di costruzione non contenga formulazioni vaghe quali «cucina svizzera» o «parquet nei locali», ma promesse di prestazioni precise. Idealmente, la qualità del parquet è definita con precisione ed è accompagnata dall'indicazione del prezzo al metro quadrato stimato. Per quanto concerne le voci del preventivo, i clienti dovrebbero accertarsi di cosa viene davvero offerto per il denaro speso. Nella maggior parte dei casi, ad esempio, un preventivo per la cucina tra 10 000 e 15 000 franchi è troppo scarso, mentre per i clienti più esigenti un budget a partire da circa 40 000 franchi risulta più realistico.

Chiarire le questioni legate alla responsabilità

Dato che qualsiasi progetto inceppa prima o poi in difficoltà iniziali, è determinante che l'imprenditore generale possa essere ritenuto responsabile per eventuali difetti. Secondo la legge, l'imprenditore generale è responsabile di opere immobiliari – quindi di un edificio di nuova costruzione – per cinque anni in caso di difetti palesi e occulti. In questo arco di tempo, l'imprenditore gene-

rale deve eliminare eventuali difetti che si riscontrano e che gli vengono segnalati. Se si lascia scadere questo termine, si rischia di perdere il diritto all'eliminazione dei difetti riscontrati. «Nella pratica succede spesso che a livello contrattuale l'imprenditore generale limiti questa responsabilità, la trasmetta ad altri o che persino la declini», avverte Pavlo Stathakis, avvocato presso l'Associazione Svizzera Proprietari Fondiari APF-HEV. Se si tratta di una nuova costruzione, in nessun caso si dovrebbe accettare una condizione in cui si è penalizzati rispetto alla legge. Più comprensibile sarebbe il rifiuto di responsabilità nel caso di abitazioni di proprietà datate. Se l'oggetto ha già 20 o 30 anni, è prassi comune che l'imprenditore generale non si assuma alcuna responsabilità per eventuali difetti.

Esaminare la documentazione della proprietà per piani

Oltre al contratto, occorre esaminare in modo approfondito anche il regolamento e i verbali della comunità di proprietà per piani. Il regolamento include tra l'altro disposizioni importanti sull'amministrazione, sulle modalità di voto e sull'utilizzo di singole componenti dell'edificio. La ripartizione dei costi comunitari dipende dalla quota di valore di ciascun alloggio, definita sin da principio. Nel caso di edifici datati, è bene fare attenzione alla dotazione del fondo di rinnovamento. Se vi sono in programma lavori di risanamento di vasta portata, nel fondo dovrebbero essere presenti le riserve necessarie.

Conclusione

Prima di sottoscrivere definitivamente l'atto di vendita per un'abitazione di proprietà, vi consigliamo di prendervi tutto il tempo necessario per esaminare in modo approfondito l'imprenditore generale, i progetti e la descrizione di costruzione, nonché le prestazioni, la regolamentazione delle responsabilità e la documentazione della proprietà per piani. Se nutrite dei dubbi, rivolgetevi a un esperto per una consulenza, ad esempio a un notaio o a un giurista.



Posso *dedurre* dalle imposte i costi di riparazione della caldaia?



I proprietari di un'abitazione fanno bene a pianificare nel dettaglio le loro finanze: la manutenzione dell'edificio, le riparazioni e i premi assicurativi, così come le imposte sul reddito e sulla sostanza possono pesare fortemente sul budget. Pertanto, assume ancora maggiore importanza conoscere le possibilità di detrazione fiscale. Nell'articolo seguente troverete le risposte alle sette domande più frequenti in merito.

1. L'acquisto di olio combustibile e i costi per l'acqua e l'elettricità rappresentano voci di manutenzione dell'immobile fiscalmente detraibili?

No. L'acquisto di energia, ossia elettricità o olio combustibile, ma anche l'acqua e l'acqua di scarico, nonché i costi legati al telefono e alla televisione rientrano nei normali costi della vita e delle spese generali. Non possono quindi essere detratti come costi per la manutenzione dell'edificio. Tutt'altro discorso entra in gioco invece se si rompe la caldaia: la riparazione o sostituzione di installazioni tecniche e altri componenti dell'edificio sono detraibili.

2. Durante l'anno ho sostenuto costi per giardinaggio, imbiancatura e per un rinnovo del bagno. Posso detrarli?

Può essere interamente detratto tutto ciò che rientra tra i rinnovi e la manutenzione dell'edificio. Se però volete trasformare il vostro bagno in una lussuosa oasi di benessere, la parte dell'investimento che rappresenta un plusvalore non sarebbe detraibile. Inoltre, in tutti i cantoni avete la possibilità di scegliere se far valere le spese effettive o applicare un forfait (in genere il 10-20% del valore locativo).

3. Sto costruendo un impianto solare come misura di risparmio energetico, che richiede costi per lavori effettuati da lattonieri e conciatetti. Posso farli valere ai fini fiscali?

Sì. Gli impianti solari termici e fotovoltaici sono detraibili a titolo di risparmio energetico. Se per il nuovo impianto è richiesto l'intervento di un lattoniere, i relativi costi sono legati all'impianto e possono quindi essere detratti. Se questo legame diretto tra i costi dovesse essere meno evidente, dovrete in linea di principio poter detrarre questi costi a titolo di manutenzione dell'edificio, a meno

che il fisco non consideri questa misura come un plusvalore.

4. È possibile che dopo un risanamento e un'ottimizzazione energetica aumenti il valore locativo?

Sì, è possibile. Le ottimizzazioni energetiche dell'edificio sono detraibili dal reddito nel corrispondente anno fiscale. Tuttavia, spesso gli investimenti generano un plusvalore. In determinati cantoni, pertanto, alla prima occasione si effettua una nuova valutazione. «Gli investimenti, i grandi risanamenti o anche un nuovo giardino d'inverno possono generare un aumento del valore locativo dell'immobile», conferma Pavlo Stathakis, avvocato e responsabile imposte e contributi presso l'Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF-HEV). Nel caso di misure di risparmio energetico è possibile che il vantaggio fiscale iniziale venga annullato da un valore locativo durevolmente più elevato.

5. Devo poter giustificare gli oneri sostenuti per l'immobile e per i risanamenti?

Sì, occorre conservare con cura tutte le fatture, le ricevute e tutti gli eventuali giustificativi o materiali fotografici. Se optate per la detrazione forfettaria, non occorrono giustificativi. In tutti gli altri casi – se cioè nell'anno fiscale in questione avete effettuato investimenti maggiori o supplementari – dovete disporre di tutti i giustificativi. Nella maggior parte dei casi, saranno richiesti ed esaminati dalle autorità fiscali. Qualora mancassero importanti giustificativi o per altri motivi le spese sostenute non fossero giustificate, nel peggiore dei casi si applicherebbe al massimo la detrazione forfettaria.

6. Quali costi sono detraibili in relazione con il finanziamento (interessi ipotecari, cartelle ipotecarie o canoni dei diritti di superficie)?

In linea di principio gli interessi debitori sono detraibili, indipendentemente dal fatto che si tratti di un'ipoteca bancaria o di un altro prestito fruttifero. La costituzione di cartelle ipotecarie rientra nei costi d'investimento iniziali e così come tutte le altre spese di costruzione e d'acquisto è rilevante ai fini della successiva tassazione di un utile da sostanza immobiliare. Se l'immobile fa parte del patrimonio privato, gli ammortamenti non sono detraibili. Ai fini dell'imposta federale e in quasi tutti i cantoni, non è consentito detrarre i canoni dei diritti di superficie. Se l'immobile viene dato in affitto, invece, i canoni dei diritti di superficie sono sempre detraibili.

7. Percepisco una rendita di 36 000 franchi e dichiaro inoltre 24 000 franchi come valore locativo. Non posso ridurre questo valore locativo così alto?

La definizione e gli adeguamenti periodici dei valori locativi sono sempre all'origine di accese discussioni. In generale, le autorità fiscali sono restie a concedere riduzioni e in ogni caso esse devono essere giustificate da motivi seri, come un sottoutilizzo dimostrabile ed evidente di un immobile, ad esempio se i figli non abitano più nella stessa casa dei genitori e vari locali non vengono effettivamente più usati. In determinati cantoni quali Zurigo e presto forse anche San Gallo vige una regolamentazione per casi di rigore, cioè quando il reddito è palesemente sproporzionato rispetto al valore locativo. Secondo una direttiva del cantone di Zurigo, il valore locativo non può superare un terzo delle entrate a disposizione del contribuente e delle persone facendo parte della sua economia domestica per coprire i costi della vita. L'importo eccedente può quindi essere detratto.

Esperto immobiliare: mercato delle abitazioni di proprietà – cosa ci riserva il 2015?



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

L'alto livello dei prezzi, la vivace attività edilizia degli ultimi anni e le più rigide regolamentazioni presenti hanno raffreddato il mercato delle abitazioni di proprietà negli ultimi dodici mesi. Anche per l'anno in corso, nonostante le buone prospettive, non ci aspettiamo nessuna nuova fiammata nella crescita dei prezzi – ma nemmeno un crollo.

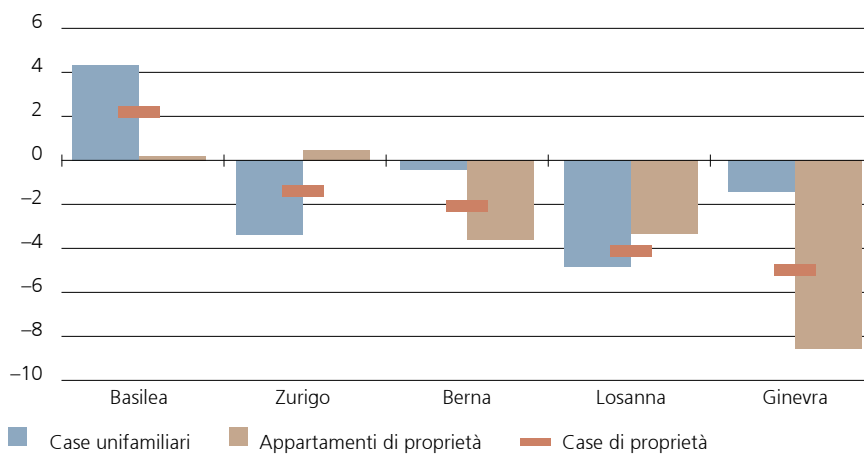
Nell'ultimo anno, la crescita del mercato delle abitazioni di proprietà è rallentata. I prezzi degli appartamenti di proprietà sono cresciuti del 2,3 per cento nel 2014, quelli delle case unifamiliari dell'1,2 per cento. I tassi di crescita in entrambi i segmenti si attestano quindi notevolmente al di sotto della media degli ultimi 15 anni, durante i quali i prezzi degli appartamenti di proprietà sono cresciuti annualmente del 4 per cento e quelli delle case unifamiliari del 3 per cento. Mentre nel 2014 i prezzi nelle grandi città – ad eccezione di Basilea – erano in calo (cfr. grafico), i tassi di crescita maggiori sono stati osservati in regioni periferiche quali Uri, Glarona o in Val-de-Travers. Un segno, questo, che l'attuale ciclo dei prezzi sta volgendo al termine.

Livello dei prezzi, attività edilizia e regolamentazioni

A nostro avviso, tre fattori hanno determinato il raffreddamento del mercato: il livello dei prezzi, un'offerta immobiliare relativamente ampia e una crescente regolamentazione. Dall'anno 2000, i prezzi delle case di proprietà sono aumentati del 70 per cento, mentre nello stesso periodo il reddito medio è cresciuto di meno del 20 per cento. In media, la capacità di finanziamento di una casa di proprietà è quindi notevolmente peggiorata. I prezzi reali si muovono a livelli analoghi a quelli precedenti

Correzioni marcate nelle più grandi città

Tassi di incremento dei prezzi 2014, in percentuale



Fonte: Wüest und Partner, UBS

lo scoppio della bolla immobiliare all'inizio degli anni Novanta. Sorge quindi spontanea la domanda se i prezzi richiesti non siano frutto della fantasia dei venditori. Per gli appartamenti nel segmento di prezzo più alto, oggi dei ribassi fino al 20 per cento rispetto al prezzo inizialmente richiesto non rappresentano più casi eccezionali.

Anche le tendenze verso una maggiore regolamentazione sono proseguite nel 2014. La Banca nazionale svizzera (BNS) e il Consiglio federale non sembrano propensi a tollerare ulteriori fiammate nel mercato delle abitazioni di proprietà e hanno aumentato il cuscinetto anticiclico al 2 per cento. Anche la maggior parte della popolazione svizzera con diritto di voto ne ha abbastanza: con l'accettazione dell'iniziativa sull'immigrazione di massa, in futuro la domanda di abitazioni da parte di stranieri sarà contenuta. L'incertezza prodottasi influisce negativamente sulle aspettative di prezzo. A ciò si aggiunge il fatto che le banche hanno inasprito gli standard minimi per i prestiti ipotecari.

Prospettive

Le prospettive fondamentali per il mercato immobiliare svizzero restano positive. Ci aspettiamo per l'economia del Paese una solida crescita dell'1,4 per cento. L'aumento dei salari reali e il persistente afflusso di forza lavoro straniera, che dopo il rifiuto dell'iniziativa Ecopop dovrebbe restare per il momento illimitato, continueranno a sostenere la

domanda di case di proprietà. Inoltre, la BNS potrebbe proseguire la sua politica di tassi bassi per almeno un altro anno. Date le circostanze, una nuova accelerazione della crescita dei prezzi delle case di proprietà non è da escludere. Tuttavia, il Consiglio federale, la BNS e l'Autorità di vigilanza sui mercati finanziari cercheranno di unire le loro forze per impedirlo. Di conseguenza, non individuiamo alcun margine per ulteriori incrementi dei prezzi nell'anno in corso, ma riteniamo anche molto scarso il rischio di un loro marcato calo.

Per saperne di più sulle prospettive per il 2015 vi invitiamo a leggere la pubblicazione UBS Real Estate Focus, che può essere ordinata tramite il vostro consulente UBS o via mail all'indirizzo sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com.

Impressum

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

La presente pubblicazione ha finalità esclusivamente informative e non rappresenta in alcun modo una raccomandazione, un'offerta o un invito ad allestire una. Prima di prendere una decisione dovrete richiedere una consulenza professionale in materia. UBS si riserva il diritto di modificare i propri servizi, prodotti e prezzi in ogni momento e senza preavviso. Alcuni prodotti e servizi sono soggetti a restrizioni legali e non possono quindi essere offerti incondizionatamente in tutto il mondo. È vietata la riproduzione, anche parziale, senza l'autorizzazione di UBS.

© UBS 2015. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.