

UBS immo news

Pianificazione successoria

Lasciare immobili in eredità – pagina 1

Comunione ereditaria

Quando la sorella vuole rilevare la casa di famiglia – pagina 3

Esperto immobiliare

Sostenibilità e attività edilizia nel mirino – pagina 4



Pianificazione successoria: lasciare immobili in eredità

In Svizzera, circa la metà dei valori patrimoniali lasciati in eredità è costituita da immobili. Il diritto svizzero in materia di beni e successione prevede numerose possibilità per regolare la trasmissione in eredità al coniuge superstite e alla generazione successiva.

Si sa: quando si tratta di spartire l'eredità di famiglia, storie di conflitti, controversie e casi giudiziari sono all'ordine del giorno. La situazione inizia però a farsi seria quando entrano in gioco gli immobili. Se infatti per fondi liquidi e titoli è relativamente semplice compiere un'equa valutazione e suddivisione, per gli immobili la cosa risulta molto più complessa.

Pianificazione successoria: da dove cominciare?

Un testatore dispone di un ampio margine di manovra per regolare la successione nel modo che ritiene più opportuno. Se un immobile è di proprietà della famiglia, il disponente dovrà un giorno affrontare la questione di come e in quali parti trasmetterlo a coniuge, discendenti e parenti.

Marc Winzap di UBS Wealth Planning consiglia di analizzare la situazione familiare a 360 gradi e di farlo per tempo. Per prima cosa bisogna dunque fare chiarezza sui desideri e gli obiettivi di ciascun membro della famiglia. A questa prima fase seguirà la raccolta di informazioni: un elenco o inventario dei beni

patrimoniali rilevanti o anche una lista di tutte le eventuali donazioni o acconti della quota ereditaria. Il testatore dovrebbe inoltre informarsi in merito alle disposizioni e alle possibilità previste dal diritto successorio. Qualora non dovesse redigere un testamento o adottare un regolamento contrattuale (► vedi riquadro a pagina 2), verrà applicata la successione ereditaria prevista dalla legge.

Andrebbero regolate almeno le questioni principali

Dal punto di vista del diritto successorio, i superstiti formano una comunione ereditaria. Ciò significa che possono prendere delle decisioni solo su base congiunta, ad esempio per questioni come l'accensione di un'ipoteca, la vendita, la locazione o la ristrutturazione di un immobile. «Quando il patrimonio comprende degli immobili, è consigliabile un regolamento testamentario», spiega Marc Winzap. A suo avviso può rivelarsi una scelta oculata anche l'indicazione nel testamento, da parte del disponente, della procedura da adottare per la valutazione dell'immobile. In caso contrario non si esclude che ciascun erede nomini un proprio esperto per stimarne il valore, giungendo a risultati diametralmente opposti. Dovrebbe inoltre nominare un esecutore testamentario.

Segue a pagina 2

Editoriale



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata

Cari lettori,

il periodo dopo un lutto è doloroso da affrontare: sarebbe quindi impietoso dover pensare subito a formalità e a questioni come la divisione dell'eredità.

Eppure, gli eredi si vedono costretti a prendere seriamente in mano la gestione della successione. Chi eredita cosa? Da chi e come deve essere gestita la successione? Cosa viene regolato dal diritto successorio e quali aspetti sono stati invece stabiliti dal testatore? Soprattutto se il patrimonio comprende degli immobili, si consiglia di pianificare accuratamente la successione in vita. Nel nostro articolo alle pagine 1 e 2 vi illustriamo i punti principali da prendere in considerazione.

A pagina 3 trovate le risposte alle domande più frequenti sul tema delle comunioni ereditarie.

Vi auguriamo una piacevole lettura.

UBS Switzerland AG
Casella postale
8098 Zurigo
☎ Hypoline: 0800 884 557
🌐 ubs.com/immonews

Segue da pagina 1

Il regolamento affermatosi nella prassi prevede che l'esecutore testamentario (o un'altra persona incaricata) commissioni a esperti riconosciuti due perizie sui valori effettivi e in seguito si pervenga a un'intesa sulla media tra le due cifre. Se lo scarto tra le due perizie è considerevole, si dovrà fare appello a nuovi esperti.

Le direttive giuridiche devono essere rispettate

Nella pianificazione dell'eredità occorre tener presente che il diritto successorio prevede determinate porzioni legittime riservate ai parenti prossimi. I coniugi possono pertanto agevolarsi al massimo attraverso un contratto matrimoniale e un testamento oppure un contratto successorio, ma non devono violare le porzioni legittime dei figli. A una figlia o un figlio, per esempio, spettano tassativamente tre quarti della quota ereditaria definita per legge.

In pratica, però, la determinazione e il calcolo dell'eredità sono operazioni complesse che variano da un caso all'altro, poiché fra gli altri aspetti devono essere contemplati anche il regime ordinario dei beni coniugali previsto dalla legge e la provenienza delle sostanze prima e durante il matrimonio. Per maggiori dettagli in merito al diritto successorio vi rimandiamo all'art. 457 e seguenti del Codice civile CC, così come all'opuscolo UBS «Successione – Le risposte in materia di eredità e lasciti» disponibile su ubs.com/guide-successione.

Il margine di manovra consentito dalla legge ammette regolamenti individuali

Qualora non siano state adottate disposizioni, una vedova che desidera rilevare la casa potrebbe ad esempio vedersi costretta a liquidare ad altri eredi la porzione prevista dal diritto successorio. «Oggi capita spesso che soprattutto gli immobili ubicati in buone posizioni presentino valutazioni tanto elevate da impedire materialmente agli eredi di rilevare l'eredità», fa presente l'avvocato Marc Winzap.



Testamento, contratto matrimoniale e successorio

- Testamento scritto a mano: un testamento deve essere olografo e redatto a mano in tutta la sua lunghezza, provvisto di data e firmato. Vi è però anche la possibilità di farsi autenticare un testamento con atto pubblico di un notaio alla presenza di due testimoni (testamento pubblico).
- Contratto matrimoniale: accordo scritto tra i coniugi che deve essere autenticato da un notaio. Un contratto matrimoniale ha ragione di esistere soprattutto nei casi in cui si deve agevolare al meglio il coniuge.
- Contratto successorio: deve essere autenticato con atto pubblico e richiede la presenza di due testimoni. Un contratto successorio consente di regolare la successione in base alle esigenze individuali delle parti contraenti, indipendentemente dai requisiti di legge concernenti le porzioni legittime e altre disposizioni. In questo caso, tutti i soggetti interessati devono essere consenzienti.

Un contratto matrimoniale, un testamento o un contratto successorio offrono a una coppia di coniugi la possibilità di sfruttare sostanzialmente al meglio il margine di manovra consentito dalla legge. Si potrebbe per esempio pensare di riconoscere al coniuge sopravvissuto una quota maggiore della successione o concedergli un diritto di usufrutto sulla casa comune. La vedova o il vedovo avrebbe in tal modo il diritto di continuare a risiedere nell'abitazione o disporre integralmente dei proventi da essa generati sotto forma di reddito. Non bisogna dimenticare la pianificazione fiscale dell'eredità: a seconda del cantone vengono applicate imposte diverse su lasciti o donazioni.

Conclusione

Pianificare per tempo la successione può contribuire a fare in modo che l'eredità venga distribuita conformemente ai desideri del testatore, evitando lunghi e complicati conflitti tra gli eredi. Tuttavia, dato che gli aspetti relativi alla pianificazione della successione sono molteplici e complessi, sovente vale la pena avvalersi di una valida consulenza. Con il nostro Wealth Planning saremo in grado di offrirvi un supporto professionale in questo ambito.

👤 **Contattate il vostro consulente: sarà lieto di assistervi al meglio.**

Quando la sorella vuole rilevare la casa familiare

Quando le comunioni ereditarie entrano in possesso di un immobile, sono parecchie le questioni da definire per quanto concerne ad esempio la suddivisione, la gestione e la vendita dell'immobile. Qui potete trovare le risposte alle domande principali.

Cosa dovrebbe fare idealmente una comunione ereditaria per gestire l'eredità e organizzare la suddivisione?
La situazione più semplice è quando nel testamento il disponente nomina un esecutore testamentario. Quest'ultimo è autorizzato a suddividere l'eredità secondo la volontà del testatore. Se non viene designato un esecutore testamentario, gli eredi possono accordarsi fra loro per nominare un addetto alla divisione dell'eredità. Preferibilmente dovrebbe essere una persona neutra ed estranea alla famiglia. L'addetto alla divisione dell'eredità ha minori competenze rispetto a un esecutore testamentario. Nella prassi accade spesso che sia la banca ad occuparsi dell'esecuzione testamentaria o della divisione dell'eredità.

In presenza di una comunione ereditaria esiste il pericolo che un singolo erede blocchi tutto?
Il rischio è reale. I valori patrimoniali come ad esempio un immobile o titoli vengono infatti trasmessi alla comunione ereditaria sotto forma di proprietà comune. E, dato che la comunione può disporre solo su base congiunta, un singolo voto dissenziente è già sufficiente per bloccare le decisioni.

Come si procede, quando uno degli eredi desidera rilevare la casa lasciata in eredità?
Una cosa è particolarmente importante: accordarsi in precedenza sulla procedura



da adottare. In caso contrario, infatti, la situazione potrebbe degenerare rapidamente in una battaglia a colpi di perizie e controperizie. Un compromesso praticabile prevede l'assunzione del valore medio di due stime redatte da professionisti.

Sostanzialmente diversa sarebbe una procedura in cui l'immobile viene messo pubblicamente in vendita e l'offerta più alta ne va a determinare il prezzo. La comunione ereditaria dovrebbe stabilire in precedenza se anche gli eredi interessati all'immobile debbano presentare la propria offerta. In tal caso si potrebbe naturalmente contare su un ampio margine di discrezionalità, concordando ad esempio che qualsiasi membro della famiglia possa rilevare la casa con un ribasso del cinque o dieci per cento. Fondamentale, però, è che gli eredi si accordino preventivamente di riconoscere il risultato di questo processo.

Cosa è consigliabile fare quando nessun membro della comunione ereditaria vuole rilevare la casa?
Lo scopo di una comunione ereditaria consiste nell'affrontare e risolvere le questioni legate alla suddivisione dell'eredità. Un'amministrazione permanente di parti del patrimonio a scopo d'investimento non risponde a questo principio. Anche se in singoli casi può essere giustificato il mantenimento di uno o più immobili. Ciò presuppone tuttavia che nella comunione ereditaria regni una certa armonia e si ragioni nell'ottica di un orizzonte d'investimento a lungo termine.

Col tempo, soprattutto quando la comunione ereditaria s'ingrandisce nell'ambito del ricambio generazionale, incombe però il grosso rischio che interessi e opinioni divergano sempre più. Tuttavia, come già ribadito più volte, per tutte le questioni rilevanti è richiesta l'unanimità

(si pensi per esempio alle scelte in materia di gestione, ristrutturazione e rinnovamento, alla definizione degli obiettivi, ecc.). Pertanto, quando nessun singolo erede rileva l'immobile, la vendita a terzi estranei alla famiglia rappresenta in genere la soluzione migliore.

Come si deve procedere quando una comunione ereditaria non riesce a pervenire a un'intesa e la divisione dell'eredità è bloccata?

Se è stato nominato un esecutore testamentario, fra i suoi compiti rientra anche quello di sbrigare la successione possibilmente in assenza di conflitti. Talvolta, però, né questo percorso né eventuali trattative o il ricorso al tribunale portano a una soluzione. A quel punto si prospetta un'altra possibilità: la cosiddetta mediazione. Con l'aiuto di una persona adeguatamente formata al di sopra delle parti, gli eredi divisi cercano di pervenire a una soluzione consensuale.

Una procedura di mediazione appare vantaggiosa soprattutto quando le chance in tribunale non sono chiare e si devono evitare ingenti spese legali e giudiziarie. Spesso con la mediazione si può fare chiarezza anche su altri problemi, poiché i rapporti fra gli eredi sono segnati da fattori emotivi e dalla storia familiare.

Infine, il legislatore ha a disposizione ancora un'altra soluzione: l'azione di divisione dell'eredità. Essa permette a un erede di esigere la liquidazione della propria quota sulla successione e uscire dalla comunione ereditaria. L'erede può avvalersi di questa possibilità in qualsiasi momento, poiché il diritto a tale azione non si estingue per prescrizione. Tuttavia è bene avere la consapevolezza che una procedura di questo tipo non solo può essere dispendiosa, ma anche lunga e complicata. ●

Approfittate dell'Ipoteca fissa UBS «Più due»

In uno scenario normale, più lunga è la durata di un'ipoteca, più elevato è il tasso d'interesse.

Con la nostra Ipoteca fissa «Più due» vi assicurate il tasso d'interesse preferenziale per altri due anni, ad esempio pagando l'interesse di un'ipoteca a otto anni per dieci anni. Maggiori informazioni su ► ubs.com/piudue

Esperto immobiliare: sostenibilità e attività edilizia nel mirino



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

I prezzi offerti per le abitazioni di proprietà in Svizzera sono aumentati ancora nel corso del secondo trimestre 2015. Gli appartamenti di proprietà hanno subito un rincaro dell'1,6% rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente, le case unifamiliari del 2,2%. Pur trattandosi di valori nettamente inferiori ai tassi di crescita degli anni dal 2009 al 2013 che presentavano una media del 4,7%, costituiscono comunque un dato positivo, poiché il trend al ribasso osservato negli ultimi trimestri pare per il momento aver rallentato. Il persistere di un'immigrazione sostenuta e la prospettiva di interessi a breve termine negativi sino a fine 2016 hanno portato a una stabilizzazione dei tassi di crescita intorno al 2% nel primo semestre 2015.

Questi tassi di crescita, pur risultando piuttosto moderati nel confronto storico, devono considerarsi relativamente elevati se rapportati alla contrazione subita dalla performance economica e al netto calo accusato dai prezzi al consumo. Come conseguenza diretta, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index ha registrato

un rialzo di 0,10 punti, mettendo a segno l'aumento più marcato dal quarto trimestre 2012. L'indice si è dunque attestato a 1,37 punti nel secondo trimestre 2015, segnalando una chiara sopravvalutazione del mercato.

Inversione di tendenza in vista

Ci aspettiamo che i tassi di crescita annui dei prezzi virino però in negativo nel corso dell'anno. In molte località, infatti, gran parte dei potenziali acquirenti non sono più in grado di farsi carico di un'abitazione di proprietà e dunque difficilmente vi sarà spazio per ulteriori aumenti dei prezzi. Dal 2008 a oggi, la sostenibilità è nettamente peggiorata. Mentre i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno registrato un aumento di quasi il 30%, i redditi sono rimasti sostanzialmente invariati. Al momento, dunque, un'economia domestica media deve sborsare quasi dieci redditi lordi annui per un immobile di fascia media nella regione del Lago Lemano.

L'acquisto di un'abitazione di proprietà non è peraltro sostenibile per gran parte delle economie domestiche secondo le norme per la concessione del credito (gli oneri finanziari figurativi annui possono ammontare al massimo a un terzo del reddito lordo annuo). Tale situazione si rispecchia anche nell'andamento dei prezzi: nella regione del Lago Lemano, le quotazioni nel secondo trimestre 2015 hanno subito una correzione di quasi il 4% rispetto all'anno precedente. Nella regione di Zurigo, dove un immobile medio costa all'incirca otto redditi lordi annui, il tasso di crescita dei prezzi è invece rimasto ancora (seppur di poco) in territorio positivo. L'incremento più

consistente si è registrato nella Svizzera orientale (poco più di cinque redditi annui) con le quotazioni salite di oltre il 5%.

La crescita demografica influisce sull'andamento dei prezzi

L'evoluzione futura dei prezzi a livello regionale è fortemente influenzata dall'andamento dell'attività edilizia e dalla crescita demografica. Nella Svizzera occidentale si prevede che il numero di abitanti da qui a fine 2016 aumenterà quasi ovunque più velocemente rispetto al numero degli appartamenti e, a logica, questa situazione dovrebbe sostenere i prezzi.

Poche eccezioni riguardano il Canton Giura, la zona tra Payerne e Avenches e il Basso Vallese. Anche in Ticino è evidente che la nuova offerta non riuscirà a tenere il passo della domanda, qualora l'aumento della popolazione dovesse rimanere sui livelli degli ultimi anni. Nella Svizzera tedesca, il numero di abitanti soprattutto nei grossi centri di Berna e Basilea dovrebbe crescere più rapidamente rispetto al numero di nuove costruzioni. Aumenta invece in misura considerevole il rischio di superfici sfitte in un numero sorprendentemente elevato di comuni nei cantoni della Svizzera centrale (Lucerna, Svitto e Uri), così come in vari distretti argoviesi (Aarau, Kulm, Laufenburg, Lenzburg, Muri, Zurzach). Tale evoluzione dovrebbe portare a correzioni dei prezzi in singole regioni. ●

E-Newsletter UBS immo news

Abbonarsi subito gratuitamente su
▶ ubs.com/immonews



— UBS Swiss Real Estate Bubble Index

Fonte: UBS

Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Solutions
Pubblicato più volte l'anno in tedesco, francese, italiano e inglese.

La presente pubblicazione ha finalità esclusivamente informative e non rappresenta in alcun modo una raccomandazione, un'offerta o un invito ad allestirne 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.