

UBS immo *news*

01 Essere preparati agli imprevisti.

Comprare una casa e viverci felici con tutta la famiglia: è il sogno di molti.

02 La fase di bassi tassi volge al termine.

Dallo scoppio della crisi finanziaria i tassi d'interesse si muovono ai minimi storici.

04 L'efficienza energetica in sintesi.

Il valore di un edificio dipende dall'ubicazione e dalla dimensione, ma non solo.



Essere preparati agli imprevisti.

Comprare una casa e viverci felici con tutta la famiglia: è il sogno di molti. Ma cosa succede se non tutto va per il verso giusto? René Knoblauch, esperto UBS di pianificazione finanziaria, spiega come affrontare eventuali difficoltà.

Quali ripercussioni hanno i cambiamenti che intervengono nella vita del proprietario dell'immobile?

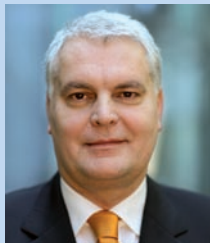
René Knoblauch: Vi sono eventi a cui chi cerca un immobile deve pensare prima di procedere all'acquisto. Il proprietario può trovarsi, senza volere, in ristrettezze finanziarie a causa di una separazione dal coniuge, di decesso o di un'invalidità che impedisce lo svolgimento dell'attività professionale. Oppure può semplicemente guadagnare di meno, ad esempio una volta in pensione.

Cosa fare se il principale produttore di reddito non è più in grado di lavorare o muore?

Molto dipende dalla causa dell'incapacità di guadagno o del decesso. Il rischio di subire effetti invalidanti o di morire in seguito a malattia è molto più elevato di quanto possa comportare un infortunio. Inoltre la maggior parte delle persone ha una copertura assicurativa per i casi d'infortunio. Spesso, se sopraggiunge un evento di questo tipo, bastano le prestazioni previdenziali. Una situazione diversa si presenta se l'incapacità al lavoro o il decesso sono causati da malattia. Se non si è pensato per tempo a tutelarsi contro questa eventualità il carico di un immobile può diventare insostenibile e si può rischiare di perdere la propria casa. Da un punto di vista finanziario è più facile valutare le conseguenze di un decesso che di un'incapacità di guadagno, in quanto un'eventuale invalidità comporta una lunga serie di costi supplementari, ad esempio per l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'abitazione, per aiuti domestici o per l'assistenza e le cure.

(Continuazione a pagina 3)

Editoriale



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Cara lettrice, caro lettore,

Acquisto o affitto? Quando gli interessi ipotecari sono bassi, come ora, e i canoni di locazione alti, molte famiglie cominciano a pensare a una casa propria. Non è solo un desiderio per migliorare la qualità di vita, ma anche un modo per ridurre le spese correnti.

Sebbene a tutta prima l'idea di una casa appaia entusiasmante, occorre ponderare con cura l'acquisto. Il vecchio proverbio: «Fidarsi è bene, controllare è meglio» è sempre valido. Lo stabile, l'ubicazione e i vicini devono corrispondere effettivamente ai desideri e alle esigenze del futuro proprietario.

Inoltre si deve tenere sempre presente che un'abitazione di proprietà rappresenta un grosso impegno finanziario su un lungo periodo di tempo. La sostenibilità deve essere valutata quindi in un'ottica orientata all'avvenire. Il reddito presente è importante, ma lo è anche quello che si percepirà più avanti. È però molto difficile prevedere gli sviluppi futuri, sia delle proprie entrate che dei tassi ipotecari.

Siamo lieti di illustrarvi nel dettaglio gli aspetti che dovete considerare nell'acquisto di un immobile e di accompagnarvi sulla strada verso la vostra casa.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
E-mail: immonews@ubs.com

Impressum

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

La fase di bassi tassi volge al termine.

Dallo scoppio della crisi finanziaria i tassi d'interesse si muovono ai minimi storici. Il loro basso livello favorisce la ripresa in Svizzera, anche se l'apprezzamento del franco crea qualche preoccupazione ai responsabili della stabilità monetaria. Nel caso in cui lo slancio congiunturale dovesse proseguire nei prossimi trimestri, i tassi d'interesse dovrebbero gradualmente risalire.

In occasione della sua valutazione periodica, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha manifestato l'intenzione di proseguire la sua politica monetaria espansiva. L'obiettivo è di mantenere il Libor a tre mesi allo 0,25%. Questa politica monetaria, congiunturalmente propizia, dura ormai dal 12 marzo 2009. Un livello altrettanto basso del tasso guida era stato toccato già nel marzo 2003. Successivamente i tassi avevano ricominciato ad aumentare, ma solo dopo cinque trimestre consecutivi. Nel ciclo hanno raggiunto il loro picco nel settembre 2007 oscillando entro una banda target compresa tra il 2,25% e il 3,25%.

Nessun pericolo d'inflazione (per il momento)

Che presto o tardi i tassi riprendano a salire è assodato. I segnali di un nuovo vigore economico, che negli ultimi tempi si stanno infittendo, sono altrettanti indizi che concorrono a confermare la tesi di un ritorno dell'inflazione. Per il 2010 prevediamo una crescita in termini reali del

prodotto interno lordo di circa il 2,5%, un valore superiore alla media nel confronto pluriennale. Nonostante le prospettive siano positive, il recupero congiunturale sembra destinato a restare fragile a causa delle ripercussioni della crisi sull'economia globale. Questo dato di fatto, unito alle aspettative inflazionistiche che ancora non suscitano apprensioni, forniscono alla BNS un sufficiente margine di manovra per non dover intervenire affrettatamente con un primo rialzo dei tassi. Riteniamo pertanto che ricomincerà a serrare la vite non prima del terzo trimestre di quest'anno.

La giusta forma di finanziamento per i proprietari di immobili

Chi accende un credito ipotecario e vuole minimizzare i rischi di future oscillazioni dei tassi dovrebbe stipulare un'ipoteca a tasso fisso di lunga durata. Può beneficiare così degli interessi attualmente a livelli storicamente bassi e mettersi al riparo da aumenti repentini; in pochi giorni, infatti, è possibile che i tassi salgano di svariati decimi di punti percentuali. Analizzando l'andamento nel periodo tra il 1990 e il 2010 si può rilevare addirittura un'impegnata fino a un punto percentuale nell'arco di soli tre mesi. Per un debito ipotecario di circa 500 000 franchi ciò si traduce in un onere aggiuntivo all'anno pari a circa 5000 franchi.



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 de-

cliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni espresse possono differire da quelle ufficiali di UBS.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a immonews@ubs.com

(Continuazione da pagina 1)

Come ci si può proteggere dai rischi derivanti da una malattia?

Contro le conseguenze finanziarie di un decesso in seguito a malattia si può stipulare un'assicurazione per il rischio di decesso. Se l'assicurato muore, i superstiti ricevono un capitale che possono destinare a ridurre il debito ipotecario e poter così restare nella casa di proprietà. Anche per il caso d'incapacità di guadagno si può concludere una polizza assicurativa che prevede, al verificarsi dell'evento assicurato, il versamento di una rendita.

A quali aspetti devono prestare attenzione le coppie conviventi nel decidere la copertura assicurativa?

I concubini devono informarsi soprattutto sulle disposizioni del regolamento della loro cassa pensione che in tema di prestazioni ai partner variano sensibilmente. Occorre anche tenere presente che, in generale, le casse pensioni riconoscono come partner solo coloro che hanno vissuto insieme per almeno cinque anni. La previdenza statale AVS/AI non versa ai conviventi alcuna prestazione per i superstiti.

Il divorzio è sempre un trauma.

Come si può impedire che ci vada di mezzo anche la casa?

Se una coppia è sposata la ripartizione del patrimonio viene fatta in base al regime dei beni scelto. La maggior parte dei matrimoni è soggetto al regime ordinario della partecipazione agli acquisti. Qualora si arrivi al divorzio la casa, valutata al valore venale, viene divisa tra i coniugi. Ognuno ha diritto alla quota che all'atto dell'acquisto ha pagato con i beni propri (patrimonio apportato nel matrimonio o ereditato). Il patrimonio accumulato congiuntamente durante il matrimonio (acquisti) viene ripartito in due parti uguali.

In questo caso si rivela utile poter provare in che misura i due coniugi hanno contribuito a pagare il prezzo dell'immobile.

Senza atto di matrimonio le incertezze in caso di separazione possono essere ancora maggiori.

È vero. Alle coppie conviventi si raccomanda di sottoscrivere un contratto di concubinato in cui sono precisati i rapporti patrimoniali. Se un partner acquista per conto proprio l'abitazione, l'altro non ha voce in capitolo. Il contratto di concubinato dovrebbe quindi regolare il rapporto di uso comune e di manutenzione dell'immobile, anche in termini pecuniari. Se invece la coppia compra la casa o l'appartamento insieme, è necessario definire la forma legale della proprietà: proprietà comune o comproprietà. Quest'ultima è la più vantaggiosa, in quanto la quota di ciascun partner viene iscritta nel registro fondiario. Inoltre le coppie di conviventi possono attingere agli averi della cassa pensione o del pilastro 3a per l'acquisto dell'abitazione solo se optano per la comproprietà.

Quasi una casa su due viene finanziata con gli averi della cassa pensione. Ma qual è il rovescio della medaglia?

Occorre fare una distinzione. Nel quadro della promozione della proprietà di abitazione (PPA) è consentito sia l'utilizzo che la costituzione in pegno presso una banca degli averi della cassa pensione. Mentre nel caso di costituzione in pegno le prestazioni della cassa pensione restano intatte, il prelievo del capitale di libero passaggio comporta una riduzione della rendita erogata dopo il pensionamento. Anche qualora subentri un'invalidità o la morte, a seconda del regolamento specifico, le prestazioni sono molto limitate. Per evitare penalizzazioni è opportuno reintegrare i

fondi percepiti anticipatamente, informandosi prima fino a quando ciò è possibile. Più complessa è la questione del prelievo anticipato degli averi della cassa pensione effettuato da partner in concubinato. Se il convivente che aveva ritirato i propri averi muore e la cassa pensione non versa alcuna prestazione al partner superstite, il prelievo anticipato deve essere rimborsato con la massa successoria. Affinché ciò sia possibile e il partner superstite possa restare nella casa si consiglia ai concubini di stipulare un'assicurazione per il rischio di decesso, designandosi reciprocamente come beneficiari.

Tema «pensionamento»: vale la pena ammortizzare l'ipoteca in vista della pensione?

Dipende dalla situazione personale e finanziaria del proprietario dell'immobile. Le prestazioni dell'AVS e della cassa pensione sommate insieme sono inferiori al reddito percepito durante l'attività lucrativa. La sostenibilità dell'immobile deve quindi essere valutata alla luce delle nuove entrate. È impossibile giudicare in modo generalizzato se sia il caso di procedere a un ammortamento o meno. Facciamo un esempio: chi riduce la propria ipoteca paga meno interessi debitori, contemporaneamente però può dedurre una somma più bassa dal reddito imponibile a fronte di un valore locativo proprio che resta invariato. Il carico fiscale di conseguenza aumenta; infatti quanto più elevata è la fascia di reddito tanto più pesante, proporzionalmente, risulta l'incidenza delle imposte. Invece di utilizzare le proprie liquidità per il rimborso è meglio allocarle in investimenti fruttiferi e conservare così una certa flessibilità. Non è facile tuttavia trovare un investimento che copra gli interessi ipotecari.

www.ubs.com/finanzberatungstools

Promozione della proprietà di abitazione (PPA): il prelievo anticipato degli averi della cassa pensione deve essere soppesato attentamente.

Possibilità di prelievo anticipato

- Fino a 3 anni prima dell'inizio del diritto regolamentare alla prestazione di vecchiaia.
- Consentito ogni 5 anni.

Ammontare del prelievo

- Fino al 50° anno di età, l'intera prestazione di libero passaggio.
- A partire dal 50° anno di età, la prestazione a cui si avrebbe avuto diritto a 50 anni o la metà della prestazione di libero passaggio esistente al momento del prelievo.

Imposte

- I prelievi anticipati vengono tassati dalla Confederazione e dal cantone a un'aliquota ridotta, indipendentemente dal reddito.
- Dopo la restituzione del prelievo PPA si può richiedere il rimborso delle imposte pagate sul prelievo (entro 3 anni).
- I riscatti nella cassa pensione, privilegiati fiscalmente, possono essere effettuati solo dopo che i prelievi PPA sono stati completamente rimborsati.

Rimborso

- Non obbligatorio, tranne nel caso in cui l'abitazione finanziata con gli averi della cassa pensione venga venduta.
 - rimborsi devono ammontare ad almeno 20 000 franchi, ad eccezione del caso in cui la somma restante sia inferiore.
 - Possibile solo fino a 3 anni prima dell'inizio del diritto regolamentare alle prestazioni di vecchiaia.
-

L'efficienza energetica in sintesi.

Il valore di un edificio dipende dall'ubicazione e dalla dimensione, ma non solo. L'efficienza energetica diventa un elemento sempre più importante. Chi possiede un Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE) ha un asso nella manica.

Il verde significa efficienza, il rosso designa i cosiddetti «energivori». Per le auto e gli



elettrodomestici basta leggere l'etichetta e anche un profano capisce quanta energia consumano e quindi quanto vengono a costare nel tempo.

Dall'agosto scorso anche gli immobili hanno un'etichetta: il nuovo Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE) che indica il fabbisogno energetico di uno stabile, classificandolo in una delle sette classi previste, dalla A (verde) alla G (rossa). Il CECE informa inoltre i proprietari sulle modalità per rendere efficiente in termini energetici la loro casa.

La valutazione del CECE considera sia l'involucro dell'edificio che l'intera struttura architettonica e impiantistica. Per essere efficiente un involucro deve avere pareti, finestre, tetto e basamento ben isolati, e lo stabile nel suo complesso deve presentare un impianto di riscaldamento, una costruzione edile e un consumo di corrente rispondenti a determinati canoni. Un particolare vantaggio ai fini della certificazione è rappresentato dallo sfruttamento di energie rinnovabili.

Come si ottiene la certificazione?

CECE light. È una forma semplificata basata sull'autodichiarazione da parte del proprietario che compila on line un

apposito modulo fornendo alcuni dati essenziali sull'immobile. Il CECE light contiene una stima di massima dell'edificio e suggerimenti su come aumentarne l'efficienza energetica. Non è riconosciuto come contrassegno ufficiale di efficienza.

CECE. Per ottenere la certificazione ufficiale è necessario concordare una perizia da parte di esperti CECE abilitati che ispezionano l'immobile ed esaminano le fatture relative a riscaldamento, acqua ed energia elettrica degli ultimi tre anni e i piani dello stabile. Al termine del sopralluogo il proprietario riceve l'attestato CECE, di quattro pagine, e ha inoltre l'opportunità di discutere insieme a un esperto neutrale dello stato dell'edificio e delle possibili migliorie. Il prezzo consigliato dai cantoni per la procedura di certificazione si aggira attorno ai 400-800 franchi per immobile.

Rapporto di consulenza allegato al CECE. L'esperto indica concretamente gli interventi necessari per rendere l'immobile più efficiente da un punto di vista energetico. Il rapporto di consulenza è il completamento ideale del CECE e un utile servizio aggiuntivo dell'esperto. Il suo costo è di circa 600 franchi.

www.geak.ch

La sostenibilità è denaro sonante

Dal 1° maggio 2010 UBS ricompensa le ristrutturazioni sostenibili con un «premio in contanti» che va da 2500 a 8500 franchi. Con questa iniziativa UBS intende far beneficiare i propri clienti di quanto restituito nel quadro del rimborso della tassa d'incentivazione sul CO₂. Complessivamente viene messo a disposizione un importo di quasi 4 milioni di franchi.

Con una ristrutturazione ecologicamente sostenibile potete usufruire di altri vantaggi:

- potete ottenere gli incentivi finanziari erogati nell'ambito del Programma Edifici dalla Confederazione e dai cantoni;
- potete ridurre i costi energetici in modo duraturo.

Sul sito Internet www.ubs.com/renovation potete calcolare il premio in contanti che vi spetta e leggere come fare per riceverlo. La partecipazione è aperta fino al 31 dicembre 2010 oppure fino ad esaurimento della somma disponibile.

Finanziamento di costruzione: ora all'1,5% invece del 2,75%

UBS vi sostiene nell'acquisto della casa dei vostri sogni mediante un finanziamento di costruzione UBS flessibile. Se entro il 30 giugno 2010 sottoscrivete una soluzione di finanziamento per la costruzione di un'abitazione destinata ad uso proprio approfittate di un tasso d'interesse dell'1,5%*.

Avvaletevi della nostra esperienza e richiedete una consulenza. Il vostro consulente personale UBS attende la vostra telefonata al numero 0800 884 556.

* Tasso d'interesse al 1° aprile 2010, maggiorato dello 0,25% per commissione trimestrale.
Sono fatte salve eventuali modifiche dei tassi e delle tariffe.

www.ubs.com/hypothek