

Sentirsi a casa

Realizzare il sogno di **un'abitazione propria** grazie ai molteplici prodotti di finanziamento di UBS



Scoprite in
pochi minuti
l'essenziale sul
finanziamento
della proprietà
di abitazioni.

Indice

Informazioni di base	4
Consulenza	6
Strategia di finanziamento	8
Mix di ipoteche	10
I nostri prodotti	12
Tutela	13
Le nostre altre soluzioni	14

Considerazioni iniziali

Sentirsi già in una casa propria grazie alla **consulenza** competente degli esperti ipotecari di UBS

Il desiderio di una casa vostra si sta lentamente concretizzando? Allora siamo lieti di fornirvi una base sicura su cui costruire il vostro sogno – con una consulenza qualificata a 360° e prodotti ipotecari di prim'ordine. Nelle pagine seguenti trovate consigli e informazioni utili da tenere presenti prima di acquistare casa.

Come vi immaginate la vostra casa?

Sicuramente avete delle idee chiare su come dovrebbe essere la vostra casa. Dal momento che si tratta di un investimento a lungo termine, vi suggeriamo di iniziare concentrando gli aspetti per voi veramente importanti.

Come finanziate la vostra abitazione di proprietà?

Avete individuato l'immobile desiderato e sapete quanto costa. Ora desiderate naturalmente capire quanti mezzi dovete mettere a disposizione e quali sono le condizioni di un eventuale finanziamento. Di seguito analizziamo come si compone il capitale per l'acquisto di un'abitazione di proprietà.

I mezzi propri

Potete calcolare quanti mezzi propri sono necessari sulla base del valore di mercato dell'immobile, ovvero il valore stimato dalla banca che corrisponde al prezzo presumibile del vostro oggetto sul libero mercato. Per immobili nuovi coincide di norma con il prezzo di acquisto o i costi del terreno e della costruzione. Per evitare che l'acquisto comporti in seguito un onere finanziario troppo gravoso, vi consigliamo di partecipare con mezzi propri pari ad almeno al 20% del valore commerciale. Se non disponete di liquidità sufficiente, potete ricorrere ai vostri risparmi previdenziali professionali e privati, ossia al 2° e al 3° pilastro.

L'ipoteca

I costi restanti per l'acquisto o la costruzione dell'immobile possono essere finanziati tramite un'ipoteca, che si suddivide in un'ipoteca di 1° grado fino al 65% del valore commerciale e un'ipoteca di 2° grado fino all'80%.

Il vostro reddito quale copertura delle spese correnti

Per garantirvi una certa sicurezza a lungo termine, il vostro reddito dovrebbe essere sufficiente a pagare senza difficoltà gli interessi ipotecari, l'ammortamento (rimborso) dell'ipoteca di 2° grado nonché le spese accessorie e di manutenzione del vostro immobile.

Quali imposte dovete aspettarvi?

Nel momento in cui diventate proprietari di una casa o di un appartamento, si modifica anche la vostra situazione fiscale in riferimento a reddito e sostanza.

Imposta sul reddito

L'acquisto di un'abitazione di proprietà incide sull'imposta sul reddito da un duplice punto di vista:

- da un lato dovete dichiarare fiscalmente il valore locativo del vostro immobile, che viene considerato dall'amministrazione delle contribuzioni come reddito fittizio da abitazione di proprietà,
- dall'altro potete detrarre gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione dal vostro reddito imponibile.

Imposta sulla sostanza

Dovete dichiarare il vostro immobile come sostanza. Si calcola il valore fiscale, dal quale potete tuttavia detrarre il debito ipotecario.

Quale tipo di ammortamento fa al caso vostro?

Per rimborsare l'ipoteca potete scegliere tra due opzioni:

Ammortamento diretto

Con questa variante pagate trimestralmente un importo fisso, riducendo così, anno dopo anno, l'ipoteca e automaticamente anche l'onere finanziario per gli interessi ipotecari.

Ammortamento indiretto

Come si intuisce dal nome, in questo caso non rimborsate direttamente l'ipoteca poiché gli importi di ammortamento confluiscono nel pilastro 3a. Questi fondi sono fiscalmente agevolati, in quanto finalizzati alla previdenza per la vecchiaia o all'acquisto di un immobile ad uso proprio. Essi saranno utilizzati per il rimborso dell'ipoteca al più tardi quando andrete in pensione.

Altri punti da chiarire prima dell'acquisto

- Contate negli anni a venire di continuare a svolgere la vostra attività professionale attuale nella stessa regione della vostra futura abitazione di proprietà?
- Desiderate una casa unifamiliare? In questo caso dovete decidere se volete un progetto di un architetto, una casa modulare o prefabbricata.
- Intendete acquistare un appartamento? Riflettete per tempo su quale tipologia risponde al meglio alle vostre esigenze (ad esempio appartamento con quota di giardino, su due piani, attico o loft).
- Desiderate acquistare un immobile esistente? Fatelo valutare da un esperto.
- Desiderate affidare i lavori a un architetto o a un'impresa generale? Verificatene la solvibilità, la qualità e la tecnica costruttiva in base a immobili di riferimento.

Sistemarsi in modo ottimale

Con la **consulenza** globale e competente di UBS costituite solide fondamenta finanziarie per la vostra casa

Fondamenta finanziarie sicure per la vostra casa

Costruire o acquistare un'abitazione è un passo importante nella vostra vita, che vi impone decisioni che avranno ripercussioni finanziarie a lungo termine. In questa fase potete fare pieno affidamento su di noi, che siamo uno dei leader nel campo dei finanziamenti immobiliari. Ci prendiamo tutto il tempo necessario per capire i vostri desideri e obiettivi. Solo un rapporto personale ci consente di offrirvi una soluzione di finanziamento fondata, affidabile e perfettamente in linea con le vostre esigenze. Con il nostro supporto potete essere certi di prendere sempre la decisione giusta.

Beneficiate di un'offerta di prim'ordine

- Desiderate un finanziamento i cui costi vi sono perfettamente noti fino all'ultimo centesimo?
- Volete beneficiare di tassi in ribasso?
- Vi interessa investire e al contempo risparmiare sulle imposte?
- Avete dei figli e desiderate pertanto un'assicurazione ottimale?

Per dare una risposta alle vostre esigenze concernenti l'abitazione desiderata vi offriamo diversi modelli ipotecari. La nostra ampia gamma di prodotti comprende, ad esempio, la classica ipoteca fissa con scadenze fino a dieci anni, l'ipoteca Libor UBS nonché numerose interessanti offerte speciali.

Da subito al vostro fianco

Durante un colloquio di consulenza personale possiamo analizzare a fondo il vostro progetto. Vi consigliamo e sosteniamo fin dall'inizio, sia se desiderate acquistare e finanziare un'abitazione di proprietà nuova o esistente, sia se volete cambiare le modalità di finanziamento della vostra abitazione attuale.



Pensare a ogni cosa

Definite assieme a UBS la vostra **strategia di finanziamento** personale

Sicurezza grazie alla strategia giusta

Determinare la strategia di finanziamento ottimale è un po' come scegliere la strategia per i propri investimenti patrimoniali. Si tratta di trovare un equilibrio, nel primo caso tra interessi da pagare e rischio di un rialzo dei tassi, nel secondo tra aspettative di rendimento e rischio collegato.

In generale per le ipoteche vale la seguente regola: minore è la scadenza, più basso è il tasso d'interesse.

Tenete tuttavia presente che gli interessi a breve termine sono più contenuti, ma esposti a oscillazioni più forti di quelli a media o lunga scadenza. Il rischio delle ipoteche a durata fissa invece è che debbano essere prorogate in una fase in cui i tassi sono elevati. Per minimizzare tali rischi, vi consigliamo un mix di prodotti con diverse scadenze.

Il contesto dei tassi incide sulla scelta dell'ipoteca

Una volta stabilita la strategia di finanziamento, dovete scegliere concretamente i prodotti in base al livello di tassi contingente. In questo frangente le domande da porsi sono le seguenti:

- I tassi sono alti o bassi?
- Ci si aspetta che i tassi salgano o scendano?

Noi vi aiutiamo a rispondere a tali quesiti e vi sottoponiamo una proposta di finanziamento individuale, in linea con la vostra strategia e il contesto dei tassi. La nostra è una proposta convincente, grazie all'abbinamento ideale di diversi prodotti e alle scadenze scaglionate del vostro finanziamento complessivo.

Teniamo presente il vostro patrimonio nel suo complesso

Come avete investito il vostro patrimonio? Oltre che al contesto di mercato vigente, anche questo aspetto incide sulla scelta della strategia di finanziamento. E ovviamente ne teniamo conto anche nella messa a punto della nostra proposta di finanziamento.

Una strategia di finanziamento ottimale per ogni obiettivo

Profilo	Prodotti principali	Prodotti complementari
Stabile	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca fissa UBS a medio-lungo termine	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca fissa UBS a breve termine• Ipoteca Libor UBS
Bilanciato	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca fissa UBS a medio termine	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca Libor UBS
Orientato al mercato	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca Libor UBS• Ipoteca fissa UBS a breve termine	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca fissa UBS a medio-lungo termine

Depositare
CHIAVE

Confermare
PITTORE

SPEGNERE
PIASTRA.

Chiamare
mamma

Annaffiare
piante



La combinazione ideale

Componete assieme a UBS il **mix di ipoteche** che meglio si addice alle vostre esigenze

Decidere quale ipoteca sia la più adatta per il vostro finanziamento di solito non è semplice. Non è detto infatti che il prodotto al momento più vantaggioso sia automaticamente la scelta migliore. Molto più importante è riuscire a trovare l'abbinamento giusto – affinché sul lungo periodo i conti tornino.

Un'ipoteca UBS vi offre una serie di vantaggi unici:

- Ottenete un finanziamento ottimale, che tiene conto della vostra situazione personale sotto il profilo patrimoniale, previdenziale e fiscale.
- Abbiniamo i prodotti ipotecari in funzione dei vostri desideri ed esigenze.
- Con le nostre offerte speciali accedete a interessanti agevolazioni sui tassi.
- Approfittate di prezzi ridotti per la tenuta del conto e i servizi.

Il mix giusto per ogni profilo ipotecario

Vi raccomandiamo, se possibile, di abbinare diversi prodotti e scadenze. Questa strategia, oltre a diversificare il rischio dei tassi, presenta importanti vantaggi:

- Scaglionando le durate potete evitare che alla scadenza l'intero finanziamento debba essere rinegoziato in un contesto di tassi sfavorevole.
- L'integrazione di più prodotti riduce il rischio di variazione dei tassi.

I nostri modelli ipotecari

Potete scegliere tra due tipologie di modelli ipotecari:

Ipotecche a tasso fisso

Le Ipotecche fisse UBS sono prodotti a tasso e durata fissi, che si addicono a proprietari immobiliari che desiderano evitare oscillazioni dell'onere da interessi. Il vostro vantaggio: potete calcolare esattamente gli interessi da pagare per l'intera durata dell'ipoteca e pianificare così con sicurezza le vostre uscite. Non traete alcun beneficio diretto se i tassi scendono, d'altro canto però non siete penalizzati se salgono. Anzi, in un contesto di mercato favorevole potete assicurarvi per anni un tasso d'interesse basso. Per limitare il rischio di variazione dei tassi alla scadenza, vi consigliamo di suddividere l'ipoteca in diverse tranche ottenendo durate scaglionate nel tempo.

Ipotecche a tasso variabile

In questo modello il tasso d'interesse segue direttamente il mercato, ovvero viene periodicamente adeguato all'andamento dei tassi di mercato. Il vostro vantaggio: approfittate subito dei ribassi dei tassi.



Tutte le possibilità

Potete beneficiare delle seguenti ipoteche UBS

Prodotto	Durata	Tasso d'interesse	Vantaggi
Finanziamento di costruzione UBS Per trasformare i vostri progetti edili in realtà	max. 2 anni	variabile	<ul style="list-style-type: none">• UBS effettua tutti i pagamenti per vostro conto• Siete sempre al corrente dei movimenti e del saldo aggiornato sul vostro conto• Potete richiedere il finanziamento direttamente sotto forma di Ipoteca fissa UBS e assicurarvi così tassi d'interesse costanti a lungo termine
Ipoteca fissa UBS Sapete esattamente quale sarà il vostro onere da interessi futuro	da 2 a 10 anni	fisso per tutta la durata	<ul style="list-style-type: none">• Nessuna oscillazione dei tassi nel corso della durata• Pianificazione sicura delle uscite• Rischio dei tassi più contenuto con abbinamento di diverse scadenze
Ipoteca a termine UBS Una tutela contro il rialzo dei tassi	da 2 a 10 anni, senza periodo preliminare	fisso per tutta la durata	<ul style="list-style-type: none">• Possibilità di fissare i tassi fino a 12 mesi in anticipo• Tutela contro il rialzo dei tassi• Nessuna oscillazione dei tassi nel corso della durata• Pianificazione sicura delle uscite
Ipoteca Libor UBS Il finanziamento flessibile in linea con il mercato	3 anni	variabile: adeguamento in funzione del periodo a interesse fisso prescelto	<ul style="list-style-type: none">• Opportunità di beneficiare velocemente dei ribassi dei tassi• Possibilità, al termine di un periodo a interesse fisso, di passare gratuitamente a un'Ipoteca fissa UBS di più anni• I tassi d'interesse a breve termine sono di norma i più convenienti (riferimento: Libor CHF a 3, 6 e 12 mesi)
Conto corrente ipoteca UBS In esclusiva per i clienti ipotecari UBS	illimitata; disdicibile in qualsiasi momento da entrambe le parti	variabile	<ul style="list-style-type: none">• Gestione flessibile della liquidità• Libera scelta della finalità d'uso del limite• Utilizzo e rimborso del credito a libera scelta senza interpellare il vostro consulente UBS• Conteggio degli interessi esclusivamente sull'importo di credito utilizzato
Ipoteca UBS con copertura assicurativa Un'unica soluzione per finanziamenti e tutela finanziaria dei familiari	in funzione dell'ipoteca UBS prescelta	variabile o fisso per tutta la durata	<ul style="list-style-type: none">• Una soluzione comoda e sicura• Opzioni a scelta: copertura del rischio di decesso o dell'incapacità al guadagno in seguito a malattia o infortunio

Le nostre offerte speciali¹

Diamo la massima priorità alle vostre esigenze e ai vostri interessi. Per questo motivo adeguiamo costantemente i nostri prodotti e mettiamo regolarmente a punto nuove soluzioni

in ambito ipotecario. Il vostro consulente UBS è lieto di informarvi sulle nostre offerte speciali.

¹ Le offerte speciali non sono cumulabili o combinabili tra di loro.

Evitare le sorprese

La seguente panoramica vi mostra se siete adeguatamente coperti contro tutti i **rischi** legati alla vostra abitazione di proprietà

Diversi rischi convivono durante e dopo i lavori. Un imprevisto può facilmente capitare e voi, in quanto committenti o proprietari fondiari, dovete risponderne. Per questo motivo vale la pena stipulare le assicurazioni adeguate già in fase di progettazione e tutelarvi così per tempo.

Assicurazione responsabilità civile del committente

In caso di danni materiali e alle persone questa assicurazione vi protegge dalle conseguenze finanziarie di richieste di risarcimento di responsabilità civile che possono esservi sottoposte, in quanto committenti, in relazione al progetto e in fase di costruzione.

Assicurazione costruzioni

Si tratta di una sorta di «assicurazione casco per l'immobile», ovvero un'assicurazione di cose per opere di sovrastruttura e sottostruttura. Di norma sono assicurati i rischi del committente, del geologo, dell'architetto e dell'ingegnere nonché degli appaltatori, dei subappaltatori e degli operai coinvolti. L'assicurazione copre danni imprevisti alla costruzione non ancora terminata (danneggiamento o distruzione).

Assicurazione sulla durata dei lavori

In diversi cantoni i committenti sono obbligati a sottoscrivere un'assicurazione sulla durata dei lavori, che tutela contro danni che si verificano durante i lavori a causa di incendio, terremoto ed elementi naturali (ad esempio maltempo). Per ulteriori dettagli vi consigliamo di informarvi presso l'istituto di assicurazione fabbricati competente o presso l'Associazione Svizzera d'Assicurazioni (ASA).

Assicurazione immobiliare

A lavori conclusi, questa assicurazione vi protegge dalle eventuali conseguenze finanziarie che potrebbero derivare in caso, ad esempio, di incendio o di danni provocati dalle acque.

Assicurazione responsabilità civile immobili

L'assicurazione responsabilità civile immobili protegge i proprietari di immobili da eventuali oneri finanziari imprevisti riconducibili a pretese di terzi in conseguenza di danni alle persone e alle cose.

Assicurazioni di persone

Importanti sono anche la previdenza e la tutela finanziaria della famiglia e del partner mediante un'assicurazione sulla vita e per perdita di guadagno. Anche in questo ambito offriamo soluzioni di prim'ordine, che proteggono dalle conseguenze finanziarie che potrebbero insorgere in caso di malattia, infortunio, invalidità o decesso del committente. I nostri prodotti spaziano dalle pure assicurazioni di rischio (senza costituzione di capitale) a soluzioni combinate di copertura dei rischi e risparmio previdenziale mediante il pilastro 3a.

Tutela dell'abitazione di proprietà


Ci sono delle eventualità che, in quanto acquirenti di un'abitazione di proprietà, dovrete mettere in conto. Ad esempio, è inevitabile incorrere in difficoltà finanziarie in caso di separazione, di decesso del partner o di incapacità di guadagno del partner in seguito a invalidità. Anche il pensionamento comporta un cambiamento a livello di reddito.

Un'assicurazione contro il rischio di decesso tutela dalle conseguenze finanziarie di un decesso in seguito a malattia o infortunio. Se l'assicurato muore, con il capitale ricevuto i superstiti possono ridurre il debito ipotecario e riuscire così a mantenere l'abitazione di proprietà. In caso di invalidità si può prevedere una rendita per incapacità di guadagno.

Saremo lieti di fornirvi informazioni su come tutelarvi nei singoli casi specifici e sui servizi e prodotti che possiamo offrirvi.

Maggiori informazioni

 ubs.com/ipoteche

 0800 884 557

Perché UBS?

Buoni motivi per aprire una relazione bancaria con UBS

- Dedichiamo molto tempo a capire la vostra situazione e i vostri obiettivi. Diamo infatti la massima priorità alle vostre esigenze e ai vostri interessi.
- Vi offriamo una gamma varia e completa di prodotti ipotecari e vantaggiose offerte speciali.
- Mettiamo a punto insieme a voi la vostra strategia di finanziamento personale, per conciliare in modo ottimale l'apporto di mezzi propri, i prodotti ipotecari, l'ammortamento e i risvolti fiscali.
- La nostra consulenza globale considera anche le vostre esigenze in ambito di investimenti e previdenza.
- Beneficiate della nostra pluriennale esperienza nel settore ipotecario svizzero.
- Potete contare su un interlocutore forte, che ancora i vostri sogni di una casa propria a una base finanziaria sicura.

Per tutte le vostre domande

🌐 ubs.com/clientela-privata

🌐 ubs.com/pubblicazioni

☎ UBS Service Line Clientela privata 0848 848 053

🚩 Cercare una filiale ubs.com/agenzie

Per ogni esigenza

Volete finalmente vivere in libertà? Godere dei vantaggi della vita studentesca? Fondare una famiglia? Coronare il sogno di una casa di proprietà? Oppure lavorare su innovazioni in qualità di imprenditore? Qualsiasi progetto abbiate, vi assi-

stiamo con impegno e con soluzioni su misura in tutte le fasi della vostra vita. Saremo soddisfatti solo quando lo sarete voi. Vi inviamo volentieri gratuitamente i nostri opuscoli e le nostre informazioni sui prodotti.

Soluzioni per ogni fase della vita



UBS per i giovani



UBS per gli studenti



UBS per i giovani professionisti e i neolaureati



UBS per le famiglie e le coppie



UBS per persone singole

Soluzioni per ogni esigenza finanziaria



Pagamenti e risparmio



Investimenti



Previdenza



Finanziamenti

Soluzioni per operazioni finanziarie impegnative

Offriamo molto più del semplice private banking, per il successo privato e lavorativo di:

- privati facoltosi,
- imprese,
- dirigenti,
- fiduciari,
- avvocati e notai.

Il vostro consulente personale è il punto di riferimento per le vostre esigenze finanziarie. Oltre ad appoggiarsi a un'ampia rete di esperti, mette a frutto la propria conoscenza della vostra situazione professionale. Così nascono soluzioni su misura per voi, in linea con le vostre esigenze sofisticate.

Questa pubblicazione ha finalità esclusivamente informative e non deve essere intesa come una raccomandazione, un'offerta o una sollecitazione d'offerta. Prima di prendere una decisione d'investimento si raccomanda di richiedere la consulenza professionale di un esperto. UBS si riserva il diritto di modificare i propri servizi, prodotti o prezzi in qualsiasi 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 la previa autorizzazione di UBS.

UBS Switzerland AG
Casella postale
8098 Zurigo
UBS Service Line Clientela privata
0848 848 053

