

# Vendita di un immobile. Avvertenze importanti.



La vendita di un bene immobile non è cosa di tutti i giorni e solleva numerosi interrogativi. Di seguito sono riassunti i punti più importanti di questa operazione.

## Prevedere tempo a sufficienza

La vendita di un immobile può protrarsi facilmente per diversi mesi. Dalla prima inserzione fino alla stipulazione del contratto può passare anche un anno. Non cedete all'impazienza. In molti casi la fretta di vendere può portare a concordare un prezzo di vendita più basso di quello auspicato. Contattare per tempo il notaio, l'ufficio del registro fondiario e la banca permette inoltre di eseguire rapidamente il passaggio di proprietà.

## Conoscere il prezzo

Il prezzo di vendita viene calcolato sempre in base a domanda e offerta. Come base per le trattative di vendita, il venditore deve conoscere il valore del bene immobile. A tale proposito può essere utile ottenere stime di esperti in materia o valutazioni edonistiche attraverso il raffronto con immobili analoghi per determinare un prezzo d'offerta realistico.

## Preparare un dossier di vendita

Preparate un dossier di vendita completo, che dà una sensazione di professionalità e agevola le trattative. Un buon dossier dovrebbe contenere almeno quanto segue.

- Posizione dell'immobile/comune/città (incl. dati sull'infrastruttura)
- Descrizione e dati dell'oggetto (incl. prezzo)
- Foto
- Mappe catastali e planimetrie

## Preparare una visita all'oggetto

Durante la visita la prima impressione è determinante. All'interno e all'esterno dell'oggetto devono essere evidenti ordine e pulizia. Controllare la funzionalità degli apparecchi e delle installazioni più importanti. Visite guidate eseguite in modo professionale lasciano sempre un'ottima impressione nei potenziali acquirenti.

## Trovare una soluzione per l'ipoteca esistente

È raro che il momento della vendita coincida con la scadenza di un'ipoteca. La risoluzione di un'ipoteca esistente può comportare costi, che si calcolano in base alla differenza tra il livello dei tassi alla stipulazione e il livello dei tassi attuale, alla durata residua e all'entità dell'ipoteca. Maggiore è la durata dell'ipoteca, più elevati sono i costi, i quali dovrebbero essere inclusi nel prezzo di vendita. In alcune circostanze ci si può accordare con l'acquirente e la banca anche in merito a un'assunzione delle condizioni ipotecarie. Se si acquista un nuovo oggetto, esiste la possibilità di trasferire l'ipoteca sul nuovo bene immobile.

## Reinvestire o restituire fondi del 2° pilastro

Se per l'acquisto del bene immobile sono stati utilizzati fondi del 2° pilastro, dopo la vendita questi vanno versati nuovamente nel 2° pilastro, sempre che il ricavo della vendita non venga reinvestito entro due anni in un'abitazione ad uso proprio. Per l'importo prelevato è possibile stipulare una polizza di libero passaggio o aprire un conto di libero passaggio. L'obbligo di rimborso di cui sopra si riferisce al ricavo. Tenete presente, inoltre, che l'autorizzazione per la cancellazione della restrizione del diritto d'alienazione da parte dell'istituto di previdenza deve essere ottenuta prima della vendita.

## Includere tasse e imposte nei calcoli

In caso di vendita di un bene immobile, in tutti i cantoni vengono applicate imposte sugli utili da sostanza immobiliare, che variano in base a durata del possesso e costi di investimento. Queste imposte variano da cantone a cantone. In alcuni cantoni viene applicata anche l'imposta sul passaggio di proprietà. In determinate circostanze, nel caso di un acquisto sostitutivo è possibile richiedere il differimento dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Se l'immobile fa parte del patrimonio aziendale, si devono considerare ulteriori conseguenze fiscali e contributi sociali. È consigliabile costituire un accantonamento per i costi del passaggio di proprietà (notaio, ufficio del registro fondiario, ecc.) e le imposte.

## Consulenza ottimale

Una soluzione duratura e opportunamente adattata alle vostre esigenze richiede una consulenza ottimale. Puntiamo pertanto a un approccio completo, perfettamente in linea con la vostra situazione. In questo modo possiamo assistervi nella stima di un oggetto e verificare con voi l'entità dei costi di una risoluzione anticipata, valutare la possibilità di trasferire un'ipoteca esistente o le modalità per investire il ricavato della vendita.

Conoscenze consolidate, strumenti avanzati di consulenza e di calcolo e l'assistenza approfondita dei nostri esperti ipotecari sono parti integranti del nostro servizio, così come l'efficiente e puntuale trattamento delle vostre richieste.

Ci impegniamo inoltre affinché riceviate sempre una consulenza impeccabile durante il colloquio con i nostri esperti ipotecari.

## Contattateci

Il consulente è a vostra completa disposizione per un colloquio personale.

Telefonateci al numero 0844 100 113\*, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle 20.00.

Visitate il nostro sito per ulteriori informazioni [credit-suisse.com/ipoteche](https://credit-suisse.com/ipoteche)

\* Desideriamo informar Vi che le Vostre chiamate vengono registrate. Ogniqualevolta rispondiamo alla Vostra chiamata, riteniamo che questa pratica aziendale sia da Voi accolta.

## CREDIT SUISSE (Svizzera) SA

Casella postale 100  
CH-8070 Zurigo  
[credit-suisse.com](https://credit-suisse.com)

Le informazioni fornite nel presente documento costituiscono materiale di marketing. Non si tratta di una consulenza d'investimento o di altro tipo basata su una considerazione della situazione personale del destinatario né del risultato o dell'obiettivo di una ricerca indipendente. Le informazioni fornite nel presente documento non sono giuridicamente vincolanti e non costituiscono né un'offerta né un invito a effettuare alcun tipo di operazione finanziaria. Le informazioni fornite nel presente documento sono state allestite da Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate (denominati di seguito "CS") con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono quelle di CS al momento della redazione e possono cambiare in qualsiasi momento senza preavviso. Esse sono state ricavate da fonti ritenute attendibili. CS non fornisce alcuna garanzia circa il contenuto e la completezza delle informazioni e declina qualsiasi responsabilità per eventuali perdite connesse all'uso delle stesse. Salvo indicazioni contrarie, tutti i dati non sono certificati. Le informazioni fornite nel presente documento sono a uso esclusivo del destinatario. Né le presenti informazioni né eventuali copie delle stesse possono essere inviate, consegnate o distribuite negli Stati Uniti o a US Person (ai sensi della Regulation S dello US Securities Act del 1933, e successive modifiche). Il presente documento non può essere riprodotto, né totalmente né parzialmente, senza l'autorizzazione scritta di CS. I principali rischi degli investimenti in fondi immobiliari comprendono ridotta liquidità nel mercato immobiliare, variazione dei tassi ipotecari, valutazione immobiliare soggettiva, rischi intrinseci alla costruzione di edifici e rischi ambientali (p. es., contaminazione dei terreni). I suoi dati personali saranno trattati in conformità con la politica sulla privacy di Credit Suisse, disponibile dal suo domicilio tramite il sito web ufficiale di Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Al fine di fornirle documentazione di marketing relativa a prodotti e servizi, Credit Suisse Group AG e le sue società affiliate possono trattare i suoi dati personali di base (ovvero dettagli di contatto, come nome e indirizzo e-mail) fino a quando lei non provveda a comunicarci che non desidera più ricevere tale documentazione. Può decidere di non ricevere più la documentazione informando in qualsiasi momento il suo Relationship Manager.

Copyright © 2019 Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate. Tutti i diritti riservati.