Proprietà di abitazioni in Svizzera

Aspetti di cui i nuovi arrivati devono tenere conto

Autorizzazione, finanziamento, sostenibilità, ammortamento: se progettate di acquistare una proprietà abitativa in Svizzera, dovreste prima di tutto farvi un'idea generale delle condizioni da soddisfare. Una consulenza valida è essenziale per prendere le decisioni giuste sin dall'inizio.

Se, in qualità di nuovi arrivati, desiderate acquistare un immobile in Svizzera, dovreste informarvi in precedenza in modo adeguato. Come prima cosa, dovreste essere a conoscenza delle condizioni giuridiche: se già vivete in Svizzera in un'abitazione in affitto come cittadino/a di uno Stato dell'UE o dell'AELS oppure come cittadino/a di uno Stato terzo, di norma dovreste avere un permesso di dimora B valido. In tal caso, potete acquisire un terreno o un oggetto esistente per uso proprio. Qualora abbiate un permesso C per la Svizzera, potete acquistare più terreni residenziali o immobili di qualsivoglia natura.

Per le persone che non hanno il domicilio in Svizzera, l'acquisto di immobili è soggetto all'obbligo di autorizzazione.

Il finanziamento del vostro immobile
In linea generale vale il seguente principio: l'istituto ipotecario finanzia al massimo l'80% del valore venale (valore di mercato dell'immobile). Pertanto, almeno il 20% dell'importo di acquisto deve essere apportato con mezzi propri. Presso Credit Suisse AG l'importo minimo per un ipoteca è di CHF 1 000 000.

Di solito, il finanziamento da parte dell'istituto ipotecario viene suddiviso in una prima e una seconda ipoteca. Presso Credit Suisse la prima ipoteca può ammontare al massimo al 66% del prezzo di acquisto. Se il fabbisogno di finanziamento esterno è superiore, occorre contrarre una seconda ipoteca sull'importo restante, che deve essere estinta nell'arco di un periodo massimo di 15 anni o entro la fine del 65° anno di età, in ammortamenti periodici.

Calcolo della sostenibilità
Per assicurare la sostenibilità, le spese abitative (interessi ipotecari, ammortamento, nonché spese accessorie e costi di manutenzione) non dovrebbero superare un terzo del vostro reddito lordo. Pertanto Credit Suisse calcola gli interessi ipotecari teorici con un tasso medio sul lungo periodo pari al 5%. A ciò si aggiungono gli ammortamenti, le spese di manutenzione e i costi accessori annui, per esempio per l'energia elettrica, le assicurazioni e i costi di riparazione di piccola entità, di cui si deve tenere conto nella sostenibilità. Tali costi vengono calcolati di norma con una percentuale annua dell'1% del valore venale.

Tipi di ipoteche in Svizzera
In linea di principio, in Svizzera viene fatta una distinzione tra i tipi di ipoteche seguenti.

1. Ipoteca a tasso fisso
   L'ipoteca a tasso fisso si distingue per tasso d'interesse fisso, durata fissa e importo fisso.

2. Ipoteca a tasso fisso con inizio della durata nel futuro
   Variante dell'ipoteca a tasso fisso, che offre la possibilità di fissare gli interessi ipotecari fino a 36 mesi prima dell'inizio della durata.

3. Ipoteca SARON
   Ipoteca con importo fisso e tasso d'interesse abbinato al SARON[1]. L'evoluzione del tasso di mercato si riflette sull'interesse ipotecario. In caso di SARON negativo, per il calcolo si utilizza un tasso dello 0,00%.

4. Ipoteca a tasso variabile
   Ipoteca con durata e importo flessibili, il cui tasso d'interesse viene adeguato costantemente in base al livello attuale degli interessi.

1 Saron = Swiss Average Rate Overnight; è il tasso a cui le banche si prestano reciprocamente denaro a breve termine.

Potete discutere i relativi prodotti ipotecari (modelli ipotecari) e le relative durate in qualsiasi momento e senza impegno con gli esperti ipotecari di Credit Suisse.

Ammortizzare e risparmiare sulle imposte
In Svizzera si distingue tra ammortamento diretto e indiretto. In caso di ammortamento diretto, restituite l'ipoteca alla banca sotto forma di rate regolari.

In caso di ammortamento indiretto, versate le rate su un conto di previdenza o su un deposito di previdenza del pilastro 3a oppure in un'assicurazione sulla vita. Questi importi saranno utilizzati per l'ammortamento del debito ipotecario solamente alla liquidazione del pilastro 3a.

Semplice esempio di calcolo di un finanziamento immobiliare

	Importo (in CHF)	Osservazioni
Finanziamento		Reddito complessivo mensile: CHF 17 000
Prezzo di acquisto	1 000 000	**100%**
Mezzi propri	200 000	20%
1ª ipoteca	660 000	66%
2ª ipoteca	140 000	14%
Spese abitative		
Costi degli interessi annui 1ª ipoteca (al 5%)[1]	33 000	
Costi degli interessi annui 2ª ipoteca (al 5%)[1]	7 000	
Ammortamento annuo (conteggiato su 15 anni)[2]	9 335	A seconda del modello di ammortamento (diretto o indiretto) si presentano diversi vantaggi fiscali.
Costi annui di manutenzione e spese accessorie (calcolati all'1% del valore venale)	10 000	Energia elettrica, acqua, spese per il riscaldamento, spese assicurative, manutenzione dell'immobile o interventi di piccole dimensioni, riparazioni
Spese abitative annue[3]	**59 335**	
Spese abitative mensili	**4 945**	
Reddito		
Reddito mensile (lordo)	17 000	
Sostenibilità		
Onere ipotecario mensile	29,1%	Regola generale: 33% max. del reddito mensile lordo

1 Questo 5% rappresenta una media a lungo termine per garantire la sostenibilità anche in presenza di un tasso di interesse più elevato.
2 Nell'ambito dell'ammortamento l'ipoteca, o una parte della stessa, viene rimborsata in importi uguali, per lo più annui. Per la 2ª ipoteca sussiste un obbligo di ammortamento. Deve essere estinta – generalmente con pagamenti di importo costante – nell'arco di 15 anni, al più tardi entro il 65° anno di età.
3 I costi annui del proprietario si suddividono in oneri per interessi, importo dell'ammortamento e spese accessorie e non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo annuo.

Contattateci

Saremo lieti di fissare un appuntamento con voi. A seconda della decisione da prendere, vi informeremo su quali documenti portare con voi per il colloquio personale.
Chiamateci al numero +41 844 100 113*.
Ulteriori informazioni utili su acquisto di immobili, consigli, esempi di calcolo, liste di controllo per documenti e calcolatori online, ad es. per sostenibilità, imposte e attrattività del luogo di domicilio, sono disponibili nel portale ipoteche di Credit Suisse all'indirizzo:
credit-suisse.com/ipoteche

* I colloqui telefonici possono essere registrati.

Il trattamento fiscale dipende dalla situazione personale del cliente ed è soggetto a possibili variazioni future. Il presente materiale non contiene consulenza fiscale di alcun tipo. Eventuali informazioni fiscali generali fornite nel presente documento non vanno considerate sostitutive di una consulenza fiscale individuale completa. Se necessario, erolgersi a un consulente fiscale professionale.

CREDIT SUISSE (Svizzera) SA
Casella postale
CH-8070 Zurigo
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 di una ricerca obiettiva o 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. Queste informazioni sono state redatte da Credit Suisse Group AG e/o dalle sue affiliate (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, dove legalmente consentito, 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).
Copyright © 2021 Credit Suisse Group AG e/o sue affiliate. Tutti i diritti riservati.

SMMI 2 5013 03.2021