

Scheda informativa

«Finanziamento di proprietà di abitazioni per uso proprio»

La presente scheda informativa serve agli esperti «prima consulenza» come panoramica e riguarda la proprietà di abitazioni per uso proprio. Per definire la soluzione tagliata su misura, si prega di invitare le persone interessate a richiedere una consulenza bancaria.

In linea di principio, si raccomanda di avviare per tempo i colloqui con l'istituto finanziario, al fine di discutere le possibilità di finanziamento e integrarle nella pianificazione edilizia e della tempistica.

Gli immobili possono essere finanziati mediante un'ipoteca. Se è prevista una ristrutturazione (ad es. la sostituzione del riscaldamento) e il proprietario non ha mezzi propri sufficienti, l'intervento di risanamento può essere finanziato attraverso un aumento dell'ipoteca o un credito di costruzione. Per la concessione del credito, le banche devono riesaminare le condizioni reddituali e/o il valore dell'immobile.

Quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo

- Il 1° gennaio 2020 sono entrate in vigore le direttive riviste dell'ASB¹, che prevedono requisiti minimi. I finanziamenti ipotecari di proprietà di abitazioni per uso proprio richiedono un apporto minimo di mezzi propri rispetto al valore di anticipo, i quali non possono però provenire dall'aver della previdenza professionale (prelievo anticipato o costituzione in pegno di averi del 2° pilastro). Tale quota minima è del 10%. L'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto superiore (o i maggiori costi di investimento) e il valore di anticipo inferiore² deve essere finanziata in aggiunta interamente con mezzi propri non provenienti dal 2° pilastro.
- In base al tipo di immobile potrebbe essere necessario apportare ulteriori mezzi propri (ad es. per le case di vacanza).

Impiego di fondi della previdenza professionale

- Gli averi di previdenza del 2° pilastro e/o l'aver del pilastro 3a possono essere utilizzati in una determinata misura per ristrutturazioni di proprietà abitative per uso proprio (domicilio fiscale principale). È opportuno chiarire prima le possibilità esistenti con la propria banca.
- Possono essere considerati mezzi propri solo gli averi della previdenza libera.

¹ Associazione svizzera dei banchieri

² Per quanto concerne il finanziamento degli acquisti di immobili o dei trapassi di proprietà, ai fini della valutazione si applica sostanzialmente il principio del minor valore, secondo il quale è determinante come valore di anticipo l'importo inferiore tra valore di mercato e prezzo di acquisto. (Fonte: Swissbanking, *Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare*, luglio 2014)

Requisiti per la sostenibilità finanziaria

- Il nuovo ammontare complessivo del finanziamento ipotecario deve essere sostenibile finanziariamente per il mutuatario nel lungo periodo.
- L'ipoteca non può superare i valori massimi di anticipo del futuro valore venale dell'immobile (tenendo conto delle misure che ne aumentano il valore).
- Un'ipoteca è sostenibile se i costi (interessi ipotecari, ammortamenti, spese accessorie legate alla qualità dell'immobile) non eccedono un terzo del reddito sostenibile.
- Una particolarità del calcolo della sostenibilità finanziaria è che i costi correnti dell'ipoteca non vengono calcolati in base al tasso d'interesse attuale effettivo, bensì in base al tasso medio pluriennale³. La sostenibilità deve essere garantita anche dopo il pensionamento, motivo per cui le banche si accertano per tempo del fatto che sia garantita anche al raggiungimento dell'età di pensionamento.

Imposte

A livello di imposta federale diretta e nella maggior parte dei Cantoni, i costi delle misure di risparmio energetico possono essere dedotti dal reddito imponibile come spese di manutenzione dell'immobile.

I costi di manutenzione ordinaria possono essere fatti valere ai fini fiscali soltanto nell'anno in cui sono insorti. Gli investimenti volti a ridurre il consumo energetico possono invece essere dedotti per un periodo fino a tre anni, qualora non possano essere presi integralmente in considerazione ai fini fiscali nell'anno in cui sono insorti.

Verificare gli effetti fiscali individuali: un investimento in un nuovo impianto di riscaldamento (e/o altre misure energetiche) può ripercuotersi positivamente sul carico fiscale.

Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Il 1° gennaio 2023 l'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha posto in vigore le «[Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica](#)». Per l'adeguamento dei processi bancari interni vige un termine transitorio fino al 1° gennaio 2024.

Giusta l'articolo 2 delle direttive, «nell'ambito della consulenza in materia di finanziamento di immobili deve essere considerato il tema relativo al mantenimento del valore in una prospettiva di lungo termine e quindi anche quello relativo all'efficienza energetica dell'immobile da finanziare, in particolare nel caso di stabili piuttosto vecchi o che presentano un fabbisogno di ristrutturazione. In questi casi è pressoché doveroso trattare il tema relativo agli interventi di risanamento necessari e approfondirne i dettagli».

→ [ASB Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica \(swissbanking.ch\)](https://www.asb.ch/direttive-per-gli-offerenti-di-ipoteche-per-la-promozione-dell-efficienza-energetica)

³ Attualmente pari al 5 % circa