

## Proprietà d'abitazione e previdenza

Spesso chi acquista una casa o un appartamento non sa che è opportuno verificare al contempo la propria situazione previdenziale. In caso di invalidità o decesso, gli interessi sono ancora sostenibili? Quale onere è possibile e ragionevole assumersi dopo il pensionamento? Di seguito descriveremo gli aspetti previdenziali che è bene considerare in caso di acquisto di una proprietà d'abitazione.

Anja e Simon, 35 anni, progettano di acquistare una nuova casa poiché la famiglia sta per allargarsi. La coppia intende apportare un capitale proprio costituito dai loro risparmi comuni e da un contributo finanziario da parte dei genitori di Anja. Poiché, con l'arrivo del figlio, il grado di occupazione di Anja si ridurrà, per lei è importante conoscere la propria situazione previdenziale e quella di Simon.

Anzitutto, la coppia stila un budget per definire il fabbisogno di reddito annuo. Poi richiede un'analisi previdenziale per conoscere il reddito a disposizione del coniuge superstite, in caso di prematuro decesso dell'altro. Il calcolo tiene conto del fatto che anche Simon, lavorerebbe a tempo parziale per potersi dedicare al figlio.

Dall'analisi emerge che il disavanzo per Simon è più cospicuo, perché il basso grado di occupazione di Anja non dà attualmente diritto ad alcuna rendita della previdenza professionale (LPP) o dell'assicurazione contro gli infortuni (LAINF). La situazione di Anja è un po' più favorevole: se Simon dovesse morire in seguito a un

### Situazione reddituale in caso di decesso

#### Prestazioni in caso di decesso di Anja

per malattia o infortunio

Rendite AVS	25 000
Salario netto di Simon (grado di occup. 50%)	50 000
Tot. reddito	75 000
<b>Disavanzo annuo</b>	<b>21 000</b>

#### Fabbisogno di reddito

per il coniuge superstite e il figlio

Costi abitativi (interessi, manutenzione, spese accessorie, ammortamento)	36 000
Spese di mantenimento	60 000
<b>Tot. fabbisogno</b>	<b>96 000</b>

#### Prestazioni in caso di decesso di Simon

per malattia (nessuna lacuna in caso di infortunio)

Rendite AVS	32 000
Rendite LPP	40 000
Salario netto di Anja (grado di occup. 20%)	12 000
Tot. reddito	84 000
<b>Disavanzo annuo</b>	<b>12 000</b>

infortunio, lei risulterebbe sufficientemente coperta; in caso di decesso dovuto a malattia, invece, sussiste un fabbisogno di reddito supplementare. Ulteriori calcoli evidenziano un ammanco anche in caso di invalidità: per Anja il disavanzo annuo è pari a circa 18 000 franchi, per Simon a 25 000 franchi.

#### Assicurazioni di rischio flessibili

Ciascuno dei coniugi stipula un'assicurazione contro il rischio di decesso. La somma assicurata di Anja ammonta a 350 000 franchi, quella di Simon a 200 000 franchi. Con la liquidazione del capitale in caso di decesso è possibile coprire l'importo mancante nel budget del coniuge superstite per un periodo di circa 15 anni.

Il capitale in caso di decesso offre grande praticità, poiché il coniuge superstite può utilizzarlo in modo estremamente flessibile. Anziché destinarlo a un consumo regolare, può servirsene per ammortizzare la propria ipoteca e ridurre così l'onere degli interessi. In alternativa, può impiegare una parte del capitale per

finanziare un corso di perfezionamento, che in seguito gli consentirà un reinserimento nel mondo del lavoro.

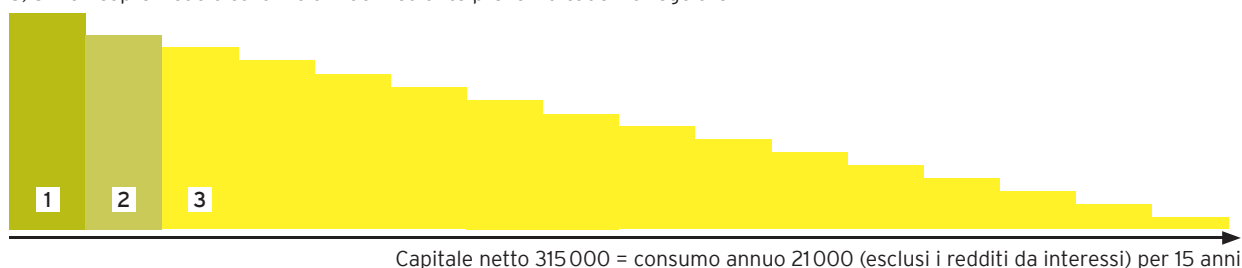
Molto probabilmente i fabbisogni finanziari di Anja e Simon subiranno variazioni nel corso degli anni. Pertanto è bene sapere che le assicurazioni contro il rischio di decesso possono essere aumentate o ridotte in qualsiasi momento. Lo stesso principio si applica alle assicurazioni per perdita di guadagno per coprire le rispettive lacune in caso di invalidità. Le somme assicurate corrispondono al fabbisogno attuale e in seguito potranno essere adeguate alle nuove circostanze.

#### Promozione della proprietà d'abitazioni con il capitale LPP

L'immobile che Anja e Simon desiderano acquistare non è di recente costruzione e necessita di alcuni interventi di risanamento. A questo punto i due valutano la possibilità di finanziare i lavori con un prelievo anticipato della cassa pensioni. Il capitale di libero passaggio a disposizione di Anja ammonta a 50 000

## Funzionamento della copertura mediante capitale in caso di decesso

- 1) Versamento da parte dell'assicurazione del capitale di decesso all'avente diritto: in caso di decesso di Anja, ad es., CHF 350 000.-
- 2) Simon paga un'imposta speciale una tantum pari a ca. il 10% del capitale di decesso (CHF 35 000.-) = capitale netto CHF CHF 315 000.-
- 3) Simon copre il suo disavanzo annuo mediante prelievi a cadenza regolare



franchi, quello di Simon a 60 000 franchi. A prima vista si tratta di una soluzione semplice e allettante. Ma sono tanti gli aspetti da considerare.

- Il prelievo anticipato comporta oneri fiscali. In media occorre versare un'imposta speciale una tantum pari al 10% circa.
- Il capitale prelevato in anticipo non è più remunerato e viene sottratto alla previdenza per la vecchiaia. Ad Anja e Simon mancano ancora 30 anni prima di raggiungere l'età di pensionamento. Per allora, calcolando un interesse medio del 2%, il capitale di cui dispongono attualmente salirà a 199 000 franchi.
- A seconda del tipo di contratto LPP, un prelievo anticipato può determinare una sensibile riduzione delle prestazioni in caso di invalidità o decesso.
- In caso di lacune contributive, è possibile effettuare nuovi riscatti fiscalmente deducibili solo dopo aver rimborsato il capitale prelevato in anticipo per finanziare la proprietà d'abitazione.
- Se Anja e Simon non fossero sposati, bensì vivessero in concubinato e non avessero figli, dovrebbero chiarire un'altra questione molto complessa: numerosi regolamenti LPP non prevedono alcuna prestazione

in caso di decesso per il partner superstite. Ne deriva, ai sensi di legge, un obbligo di rimborso immediato del capitale prelevato in anticipo.

Anja e Simon possono anche costituire in pegno il proprio capitale LPP. In tal caso, il denaro non viene versato alla banca, bensì funge soltanto da garanzia. Per il finanziamento della ristrutturazione viene accesa un'ipoteca supplementare. A differenza di quanto avviene con il prelievo anticipato, le prestazioni della cassa pensioni non subiscono alcuna decurtazione, non vengono prelevate imposte ed è possibile effettuare nuovi riscatti. Per contro, l'onere degli interessi è leggermente più elevato e la somma costituita in pegno deve essere ammortizzata - mediante altri risparmi - entro e non oltre il pensionamento.

### Ammortamento diretto e indiretto

Prima di concedere un'ipoteca, la banca effettua un calcolo della sostenibilità per verificare se e a quali condizioni Anja e Simon siano in grado di assumersi tale onere. A seconda del prezzo d'acquisto e dell'importo dei mezzi propri conferiti, il debito verso la banca viene ripartito tra una prima e una seconda ipoteca. Anja e Simon sono tenuti a rimborsare la seconda

ipoteca nell'arco di 20 anni o al massimo entro il compimento del 60° anno di età. I due possono optare per un ammortamento diretto, che prevede un rimborso regolare ogni anno.

La scelta più conveniente per la coppia, tuttavia, è data dall'ammortamento indiretto. L'importo annuo viene versato su un conto del pilastro 3a, e il debito viene rimborsato al termine del periodo di ammortamento. Questa soluzione offre numerosi vantaggi.

- Gli interessi passivi rimangono costanti per l'intera durata e sono fiscalmente deducibili.
- Anche i versamenti nel pilastro 3a possono essere dedotti dal reddito imponibile.
- Per effetto dell'interesse composto, il conto del pilastro 3a aumenta costantemente e, al momento della liquidazione, garantisce un capitale superiore a quello necessario per l'ammortamento - anche al netto dell'imposta speciale una tantum.
- Qualora si verifici un aumento degli interessi tale da provocare un notevole sovraccarico del budget, è possibile prelevare in qualsiasi momento il capitale depositato sul conto 3a per effettuare un ammortamento parziale anticipato.

Desiderate richiedere un **check-up sulla previdenza** o un'analisi della vostra situazione finanziaria complessiva? Non esitate a fissare un primo colloquio di consulenza senza impegno chiamando il numero evaline 0800 811 810 o inviando un'e-mail all'indirizzo [eva@bankcoop.ch](mailto:eva@bankcoop.ch).

Per maggiori informazioni sul **programma eva** o per abbonarvi alla **evaletter in formato elettronico**, visitate il sito [www.bancacoop.ch/eva](http://www.bancacoop.ch/eva). Lì troverete anche il **calendario manifestazioni**, costantemente aggiornato, che offre un'anteprima dei nostri interessanti eventi. Vi aspettiamo