

Diventare proprietario

Nell'ultima Newsletter, vi abbiamo presentato i vantaggi di un approccio globale alle questioni finanziarie. In questo numero, vorremo illustrarvi, servendoci di un esempio concreto, come applicare questo principio.

Luana e Marco hanno entrambi 40 anni e sono genitori felici di due gemelli di 5 anni. Da tempo, la famiglia si sente un po' stretta nel suo appartamento, per questo motivo hanno l'intenzione di traslocare. In questo contesto, la famiglia si chiede se questo trasloco non sia l'occasione giusta per realizzare un sogno in comune: diventare proprietari di una casa in campagna. È giunto quindi il momento di elaborare un progetto ben preciso. Teoricamente, vi sono due varianti possibili: la prima consiste nel cercare l'oggetto dei loro sogni e, una volta trovato, nel recarsi in banca per discutere un finanziamento.

La seconda variante funziona esattamente all'inverso dalla prima:

infatti, si tratta di verificare le risorse finanziarie nel migliore dei modi per

Ecco la panoramica finanziaria di Marco e Luana (in CHF)

Capitale non destinato all'acquisto della casa in campagna

Riserva di liquidità per i pagamenti correnti	Conto salario Luana	5 000
	Conto salario Marco	10 000
Risparmio destinato all'acquisto di una macchina	Conto di risparmio	20 000
Riserva in caso di imprevisti	Conto di risparmio	25 000
Riserva per la formazione	Conto di risparmio in fondi gemelli	5 000
		65 000

Capitale destinato al finanziamento della casa

	Saldo conto di risparmio	15 000
	Piano di risparmio in fondi Marco	30 000
	Conto pilastro 3a Luana	7 000
	Conto pilastro 3a Marco	15 000
	Conto di libero passaggio Luana	30 000
	Cassa pensioni Marco	48 000
		145 000

Di cui riserve per le imposte sulla prestazione in capitale sui pagamenti 3a e cassa pensioni	10 000
Di cui costi per spese di trasmissione e per gli acquisti supplementari	35 000
Totale riservato all'acquisto della casa	100 000

poter definire la categoria di prezzo più adatta alla situazione. Luana e Marco si decidono per la seconda variante, poiché vogliono restare con i piedi per terra ed evitare eventuali delusioni.

Valutare i fondi propri

Luana e Marco stilano una panoramica delle loro risorse finanziarie, per fare ciò richiedono un estratto attuale dei loro conti nonché dei loro investimenti. In questo contesto, non bisogna dimenticarsi di richiedere anche un certificato aggiornato della cassa pensioni. In un secondo tempo, decideranno quali valori patrimoniali potranno essere destinati per il finanziamento della loro casa. È importante che la coppia resti con i piedi per terra e pensi agli altri acquisti che vuole effettuare, ma deve anche pensare a un risparmio in caso di un imprevisto.

Calcolo relativo alla capacità di rimborso

Dopo aver calcolato il capitale disponibile, Luana e Marco devono verifi-



care quale impatto avrà l'acquisto di una casa sul loro budget quotidiano. In questo caso, è consigliabile effettuare una revisione del budget attuale e stabilire un paragone con i costi attuali dell'affitto. Dal punto di vista della banca, devono essere osservati alcuni principi per poter considerare un finanziamento. Il totale degli oneri legati all'acquisto della casa non deve superare un terzo del reddito lordo della coppia. Nel caso di Luana e Marco, che dispongono di un reddito annuale pari a CHF 104 000, il limite da non superare è di CHF 34 320. Questo importo non include unicamente gli interessi dell'ipoteca, ma anche le spese per il mantenimento, le spese accessorie e eventuali ammortamenti. È importante sottolineare il fatto che la banca non si basa mai sui tassi ipotecari attuali per effettuare i calcoli, ma si serve di tassi più elevati. Infatti, la capacità di rimborso deve essere garantita anche in caso di aumento dei tassi d'interesse.

Luana e Marco si rendono conto che i fondi a loro disposizione non gli permetteranno di trovare ovunque una casa nella categoria di prezzo desiderata. La coppia inizia a chiedersi se deve rinviare il suo progetto per poter così mettere da parte ancora un po' di soldi o se deve richiedere un prestito o un anticipo sull'eredità di famiglia. Deve inoltre decidere se acquistare una casa, chiavi in mano, oppure se pianificare dalla A alla Z la casa dei suoi sogni in collaborazione con un architetto o se acquistare una casa dove non c'è molto da ristrutturare. Anna e Marco devono riflettere alle diverse opzioni e considerarne i pro e i contro.

Esempio di calcolo relativo alla capacità di rimborso (in CHF)

Casa	Capitale	Spese	
Prezzo d'acquisto	500 000		
Fondi propri richiesti 20%	100 000		
1ª ipoteca fino al 65%	325 000	16 250	Tasso 5%
2ª ipoteca fino al 15%	75 000	4 500	Tasso 6%
Ammortamento 2ª ipoteca entro i prossimi 20 anni		3 750	
Spese accessorie e mantenimento 1% del prezzo d'acquisto		5 000	
Totale spese annuali		29 500	
Spese totali che si può assumere la coppia		34 320	

Aspetti relativi alla previdenza e il diritto successorio

Luana e Marco devono tener conto di due elementi importanti: hanno l'intenzione di ricorrere all'aver della cassa pensioni e del pilastro 3a per il finanziamento della casa. Questa soluzione non solo ridurrebbe il loro futuro reddito durante la loro vecchiaia, ma anche le loro prestazioni in caso di decesso e invalidità. Bisogna considerare queste lacune e colmarle tramite un'assicurazione individuale in caso di decesso e in caso di incapacità di guadagno. In questo caso, non è possibile pensare solamente a Marco che, attualmente, contribuisce maggiormente al reddito della famiglia; bisogna considerare che Luana lavora a tempo parziale e che non è più coperta dalla cassa pensioni. Basta immaginarsi come si presenterebbe la situazione se per caso le dovesse succedere qualcosa.

È molto importante chiarire la situazione anche dal punto di vista del diritto patrimoniale e successorio. Marco e Luana sono sposati sotto il regime dei beni ordinari della partecipazione agli acquisti. Di conseguenza, tutti i valori patrimoniali acquisiti durante il matrimonio appartengono

ai due sposi. In caso di decesso di uno dei coniugi, l'altro ha diritto alla metà dei beni patrimoniali. L'altra metà, salvo eventuali beni propri (patrimonio prima del matrimonio o proveniente da un'eredità) spetta ai parenti e ai discendenti del deceduto. Nel caso presente, questo significa che per il bene immobiliare viene costituita una comunione ereditaria e che il partner superstite non può disporre in modo illimitato di questo bene. In questo caso, un contratto matrimoniale permette di attribuire al coniuge superstite la totalità dei beni. I figli percepiranno l'eredità solo quando anche il secondo genitore sarà deceduto. Luana e Marco andranno quindi al più presto dal notaio per sistemare questa situazione.

L'acquisto di un bene immobiliare è un'operazione complessa, ecco perché si consiglia di stilare una pianificazione dettagliata. I due sposini non si pentiranno di certo di aver optato per questo approccio.

evaline: 0800 811 810
eva@bankcoop.ch
www.bancacoop.ch/eva