



## Evento digitale "Passare o vendere la propria casa"

### DOMANDE E RISPOSTE

<b>Scopo del documento</b>	Rispondere alle domande poste durante l'evento digitale "Passa o vendi la tua casa" che sono ancora aperte
<b>data</b>	26.09.24

#### Indice dei contenuti delle domande e risposte

1. Imposte e tasse sulle plusvalenze immobiliari .....	2
2. Vendita .....	5
3. Trasferimento, usufrutto, diritto di abitazione .....	6
4. Mutui, finanziamenti, accessibilità.....	9
5. Prestazioni sostitutive .....	12

## 1. Imposte e tasse sulle plusvalenze immobiliari

Domanda	Risposta
È possibile evitare l'imposta sulle plusvalenze immobiliari? Se sì, come?	L'imposta sugli utili immobiliari è dovuta in entrambi i casi. Se acquistate un'altra proprietà entro un certo periodo e la abitate, l'imposta sugli utili immobiliari può essere differita e sarà dovuta in un secondo momento.
A quanto ammonta l'imposta sugli utili dovuta sulla vendita?	L'importo dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari deve essere valutato su base individuale. Viene calcolato in base all'effettivo periodo di detenzione e all'effettivo profitto realizzato. Vi consigliamo di verificare se il vostro Cantone mette a disposizione un calcolatore fiscale online per il calcolo approssimativo dell'imposta sugli utili immobiliari.
Differimento dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari: cosa succede se il nuovo immobile acquistato costa meno di quello venduto?	Nel caso in cui l'immobile sostitutivo costi meno dell'immobile venduto, è possibile solo un differimento parziale dell'importo reinvestito.  <u>Esempio</u> Prezzo di acquisto dell'immobile all'epoca: 1,0 milioni di franchi svizzeri. Prezzo di vendita attuale: 1,5 milioni di franchi Prezzo d'acquisto del nuovo immobile oggi: 1,3 milioni di CHF Importo differito: 300.000 franchi
Quali sono le spese notarili approssimative per un lascito ai figli?	Le tariffe per i servizi notarili sono regolamentate a livello cantonale. Vi consigliamo di consultare il tariffario del cantone in cui si trova il vostro immobile.
Quando si paga l'imposta differita sulle plusvalenze immobiliari quando si acquista un nuovo immobile? Quando la nuova proprietà viene rivenduta o quando il proprietario muore?	L'imposta sulle plusvalenze immobiliari è generalmente dovuta quando l'immobile viene rivenduto e non si acquista nuovamente un immobile ad uso abitativo. Questo può accadere, ad esempio, se si affitta un appartamento.
Cosa devo fare se voglio vendere da solo? Contratto d'acquisto, registrazione nel registro fondiario. E come viene garantito l'importo della vendita?	Una volta raggiunto l'accordo sul prezzo d'acquisto e sui tempi di beneficio e perdita (o beneficio e rischio), lo studio notarile viene incaricato di redigere la bozza del contratto d'acquisto.  A tal fine, l'ufficio notarile richiede vari documenti e informazioni sulle parti contraenti e sull'oggetto del contratto.  All'appuntamento notarile, l'acquirente porta una promessa di pagamento irrevocabile originale dell'istituto di finanziamento. Questo documento garantisce il pagamento del prezzo di acquisto al momento dell'utilizzo e dei danni.  Lo studio notarile si occupa della registrazione catastale dopo l'autenticazione.

<p>A quanto ammontano i costi (in percentuale della vendita/valore di mercato) per una vendita di un immobile tramite un'agenzia immobiliare? E come si valutano i costi notarili?</p>	<p>Il compenso dell'agente immobiliare è compreso tra il 2,0 e il 3,0%, a seconda dei servizi concordati per la vendita professionale dell'immobile. Di norma, riceverete un'offerta personalizzata nel corso della presentazione della valutazione.</p> <p>Nel nostro caso (Raiffeisen Immomakler), l'onorario concordato copre anche tutti i costi di marketing (pubblicazione su Internet, pubblicità in vetrina/TV nelle zone clienti delle banche Raiffeisen locali, costi per la preparazione del dossier di vendita comprensivo di fotografie) e le spese fino al rogito.</p> <p>Le tariffe per i servizi notarili sono regolamentate a livello cantonale. Vi consigliamo di consultare il tariffario del cantone in cui si trova il vostro immobile.</p>
<p>A quanto ammonta il ricavo minimo per la vendita di un immobile a seconda del cantone, ad esempio in AG, esiste una panoramica online? In rete si trovano molte informazioni al riguardo, varie opzioni, ma non il ricavo minimo che avete menzionato in questo articolo. Attualmente stiamo vendendo una casa, supponendo per CHF1100000, acquistando una casa sostitutiva per CHF 850000, siamo tenuti a pagare le tasse e quanto, soprattutto considerando che la nuova casa comporterà comunque costi di ristrutturazione di CHF 75.000? Grazie mille.</p>	<p>Il Cantone di Argovia non riconosce un profitto minimo esente dall'imposta sugli utili immobiliari.</p> <p>Se i costi di investimento dell'immobile sostitutivo sono inferiori a quelli dell'immobile venduto, il Cantone di Argovia non riconosce il differimento d'imposta e l'intera plusvalenza è imponibile.</p> <p>Questa normativa è spiegata nel foglio informativo sull'imposta sugli utili immobiliari del Dipartimento cantonale delle finanze e delle risorse.</p>
<p>La venditrice ha acquistato la casa nel 1995 per 850.000. Nel frattempo ha acquistato un appartamento per 1.200.000 e vorrebbe vendere la casa a me (unico figlio) nello stesso anno:</p> <p>Valore di mercato 1.400.000 Prezzo di vendita 800.000 Dono/anticipo ereditario 600.000</p> <p>E l'imposta sugli utili immobiliari? Rinvio? Chi deve pagare?</p>	<p>L'imposta sugli utili immobiliari è di per sé a carico del venditore. Altre disposizioni possono essere concordate tra le parti contraenti, ma sono piuttosto insolite nel caso dell'imposta sugli utili immobiliari.</p> <p>Non disponiamo di informazioni sul cantone in cui si trova l'immobile che state acquistando. Poiché le disposizioni cantonali in materia di imposta sugli utili immobiliari e quindi anche l'eventuale differimento della vendita ai figli variano, vi consigliamo di leggere il foglio informativo o le linee guida cantonali sull'imposta sugli utili immobiliari.</p>
<p>Esiste anche un'imposta sulle plusvalenze in caso di successione a causa di morte?</p>	<p>L'imposta sugli utili è dovuta anche in caso di successione a causa di morte. L'obbligo di accertare ed eventualmente versare l'imposta viene trasferito ai successori legali.</p>
<p>A quanto ammonta l'imposta da pagare per un profitto di circa 500.000, esempio sufficiente, per il cantone di Zurigo? Grazie 7%, 15%, 35%?</p>	<p>L'imposta sugli utili immobiliari sulla vendita di immobili nel Cantone di Zurigo è quindi del 40% a partire da 100.000 franchi. L'imposta viene poi ridotta in base alla durata del possesso dell'immobile. A partire dal 20° anno di proprietà, l'importo dell'imposta è ridotto del 50%.</p>

	<p>Non disponiamo di informazioni sulla durata del possesso dell'immobile. Le aliquote dell'imposta sugli utili immobiliari sono riportate nel Libro delle imposte di Zurigo. Questo ci permette di valutare l'importo approssimativo dell'imposta per voi.</p>
<p>Dopo quanti anni si raggiunge il limite minimo dell'imposta sull'utile unitario? (Percentuale in Argovia)</p>	<p>Nel cantone di Argovia, ciò avviene a partire dal 25° anno di proprietà.</p>
<p>A quanto ammonta l'onorario dell'agente immobiliare?</p>	<p>Il compenso dell'agente immobiliare è compreso tra il 2,0 e il 3,0%, a seconda dei servizi concordati per la vendita professionale dell'immobile. Di norma, riceverete un'offerta personalizzata nel corso della presentazione della valutazione.</p> <p>Nel nostro caso (Raiffeisen Immomakler), l'onorario concordato copre anche tutti i costi di marketing (pubblicazione su Internet, pubblicità in vetrina/TV nelle zone clienti delle banche Raiffeisen locali, costi per la preparazione del dossier di vendita comprensivo di fotografie) e le spese fino al rogito.</p>
<p>E le imposte sulla vendita? Di cosa bisogna tenere conto al momento della vendita?</p>	<p>Supponendo che vi stiate occupando dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari, è importante sapere che le autorità fiscali vi invieranno la dichiarazione dei redditi uno o due mesi dopo l'iscrizione del trasferimento immobiliare nel registro fondiario.</p> <p>Tutti i dati dichiarati (prezzo di vendita, prezzo di acquisto al momento) e gli importi deducibili (catasto, spese notarili, investimenti di valorizzazione, spese di vendita/marketing) devono essere comprovati con la presentazione delle relative fatture.</p>
<p>Se ricevo un appartamento in preeredità e lo affitto, ho degli obblighi nei confronti degli altri eredi a causa del reddito da locazione? Ri-entra nella perequazione del plusvalore?</p>	<p>Se questo obbligo non è stato espressamente previsto nel contratto, potete trattenere il reddito da locazione. La questione è come è stata regolata la perequazione dei fratelli, ad esempio. I fratelli sono stati equiparati contemporaneamente (con un prelievo anticipato dell'eredità) o l'equiparazione avviene alla morte dei genitori? Principio: salvo diverso accordo tra i genitori, tutti i figli sono trattati allo stesso modo.</p>
<p>Voglio dare (in eredità) la casa dei miei genitori, che riceverò al posto del denaro secondo l'accordo di divisione dell'eredità, a mia figlia 1:1 (allo stesso prezzo). I fratelli di mia figlia sono d'accordo. La banca finanzia l'acquisto della casa da parte di mia figlia per uso personale. Mia figlia deve acquistare la casa affinché tutti i miei figli possano beneficiare in egual misura della mia eredità finanziaria alla mia morte e non sia necessaria alcuna distribuzione materiale. Al catasto, posso provvedere io stessa all'iscrizione nel registro fondiario con la domanda: "Trasferimento di proprietà / divisione dell'eredità",</p>	<p>La ripartizione dei costi nel caso dell'imposta sui trasferimenti è regolata a livello cantonale dal Codice tributario. Tuttavia, le parti contraenti possono concordare una diversa ripartizione dei costi.</p> <p>Se vendete l'immobile a vostra figlia a un tasso familiare equo, non è dovuta alcuna imposta di successione. Il venditore paga l'imposta patrimoniale corrente sul ricavato della vendita. L'immobile è ora tassato dalla figlia (imposta sul patrimonio e imposta sul reddito corrente).</p>

<p>in quanto ciò è in relazione con l'accordo di divisione dell'eredità. Ho anche potuto concordare con l'impiegato del catasto che l'iscrizione nel registro fondiario per mia figlia sarebbe stata fatta lo stesso giorno, nel giro di poche ore. Dovrei essere esente dall'imposta di successione, ma sarò soggetto all'imposta sul trasferimento e all'imposta sul patrimonio. È corretto?</p>	
<p>Quando si vende al valore di mercato: si è esenti dall'obbligo di perequazione?</p>	<p>Sì, perché non c'è alcun beneficio gratuito.</p>
<p>I fondi del fondo di rinnovo svolgono un ruolo anche in caso di vendita?</p>	<p>L'importo accumulato nel fondo di rinnovo dell'unità condominiale viene trasferito all'acquirente. È insolito aggiungere questo importo al prezzo d'acquisto concordato, poiché i contributi al fondo di rinnovo coprono anche i costi previsti per gli eventi imprevisti (ad esempio, la sostituzione a breve termine e non programmata del riscaldamento).</p>

## 2. Vendita

<p>Di quanto può essere inferiore (in %) il tasso familiare? C'è un ostacolo qui?</p>	<p>La cosiddetta aliquota familiare varia dal 10 al 15%. Va notato che se in un secondo momento si richiedono prestazioni supplementari, queste possono essere ridotte o annullate se la proprietà è stata trasferita ai discendenti a un valore troppo basso.</p>
<p>Due figli e due immobili, ma questi sono molto diversi... in termini di valore e un immobile ha un significativo valore sentimentale. La divisione dovrebbe basarsi sul valore di mercato con pagamento di perequazione?</p>	<p>Un'ipotesi possibile è quella di compensare uno dei figli per il valore aggiunto mediante un pagamento di perequazione. In ogni caso, è consigliabile registrare tale compensazione per iscritto.</p>
<p>Possiamo vendere ai nostri figli il prezzo di acquisto?</p>	<p>È possibile vendere l'immobile al prezzo di acquisto dell'epoca, ma è consigliabile solo in misura limitata. Soprattutto, però, dipende anche dalla data di acquisto dell'immobile.</p> <p>Se questo era il caso 20 anni fa, ad esempio, la differenza rispetto al valore di mercato presunto di oggi sarà significativamente più alta rispetto all'acquisto dell'immobile cinque anni fa.</p> <p>In considerazione del forte aumento dei prezzi, spesso si tratta di un regalo parziale/un'eredità anticipata. Tuttavia, la situazione deve essere esaminata in dettaglio. Va notato che se in un secondo momento si richiedono prestazioni complementari, queste possono essere ridotte o annullate se si è trasferito l'immobile ai figli a un prezzo troppo basso.</p>
<p>La nostra casa sarà probabilmente venduta a terzi...</p> <p>Situazione: - 4 bambini</p>	<p>Se la proprietà viene venduta a terzi, è consigliabile discutere e concordare la divisione dell'eredità con tutti i figli in una fase iniziale.</p>

<p>- Un figlio è disabile con PC e vive in un istituto. Riceve IV / EL / HE</p> <p>Cosa succede quando la casa viene venduta o i genitori muoiono?</p> <p>a cui prestare particolare attenzione in questo ambiente?</p>	<p>Sfruttate il tempo a disposizione per discutere con i vostri figli. Salvo accordi diversi, l'eredità viene divisa in parti uguali tra tutti i figli.</p>	
---	---	--

### 3. Trasferimento, usufrutto, diritto di abitazione

Domanda	Risposta
<p>È possibile eliminare l'usufrutto da un contratto di donazione?</p>	<p>Per modificare il contratto di trasferimento di proprietà, le parti contraenti devono essere d'accordo. È anche possibile che l'avente diritto economico rinunci al diritto di propria iniziativa.</p>
<p>Non abbiamo figli. Cosa succede se vogliamo trasmettere/vendere la nostra casa a nipoti o figliocci?</p>	<p>La vendita è possibile allo stesso modo di quella a terzi. Nel caso di una donazione in vita o di una successione a causa di morte, va notato che molti cantoni prelevano imposte sui nipoti o sui figliocci (a seconda del grado di parentela). Anche l'imposta sugli utili immobiliari allora dovuta deve essere dichiarata e liquidata.</p>
<p>I figli devono essere maggiorenni per cedere una casa?</p>	<p>Non necessariamente. Tuttavia, il trasferimento della LG non comporta solo vantaggi per il bambino. Ci sono anche oneri e obblighi. È necessario assicurarsi che al figlio sia garantito il necessario supporto personale e finanziario a questo proposito. Il trasferimento deve essere accuratamente chiarito con un notaio. Inoltre, bisogna fare attenzione a garantire la perequazione tra i discendenti e ad assicurare il finanziamento del tenore di vita dei genitori.</p>
<p>Vorremmo regalare a nostra figlia (figlia unica) l'EFH. Lei lavora part-time e il suo reddito non è sufficiente a coprire il mutuo. La banca terrà conto del reddito del marito, anche se la casa appartiene solo a nostra figlia?</p>	<p>In linea di principio, è possibile includere il marito come coobbligato nel contratto di prestito. Di conseguenza, egli condivide la responsabilità.</p>
<p>I miei genitori andranno in pensione all'estero. Siamo tre figli, uno di noi terrà la casa, che ha un valore di mercato di CHF 1.000.000. Qual è il modo migliore e più equo per trasferire questa proprietà tra le tre parti (genitori, nuovo acquirente e due fratelli)? Poiché i miei genitori hanno lacune finanziarie nella loro previdenza, possono ricevere una somma elevata, ad esempio 200.000 franchi, in caso di eredità anticipata? Quali sono i costi in percentuale del prezzo della casa nel cantone di Friburgo: Diritto tributario: Notaio: Catasto: Spese di pegno: Riconoscimento del debito: Grazie per il vostro lavoro!</p>	<p>Per rispondere a questa domanda è importante conoscere gli interessi e i progetti dei membri della famiglia sopra citati. Solo allora si può valutare quali soluzioni siano concepibili e sostenibili per tutti. È inoltre importante che questo (eventuale) trasferimento di proprietà a vita venga considerato insieme alla pianificazione successoria dei genitori e che venga creata una certezza giuridica per tutte le parti attraverso la pianificazione successoria (ad es. contratto di successione). La vostra Banca Raiffeisen sarà lieta di supportarvi in questo processo.</p> <p>I costi variano notevolmente da cantone a cantone. Da un lato, si tiene conto del costo effettivo della stesura dei contratti e dell'autenticazione notarile. Dall'altro, il valore dell'immobile viene utilizzato per calcolare i costi e le imposte. La Banca Raiffeisen locale e il</p>

	<p>notaio di riferimento vi forniranno informazioni vincolanti.</p>
<p>Vorrei lasciare in eredità i miei beni a un parente senza escluderlo dalla comunione ereditaria, come avverrebbe con un normale lascito. Anche loro dovrebbero ereditare i beni. Posso fare un lascito anticipato nel mio testamento che l'erede non dovrà saldare al momento della divisione dell'eredità? Non c'è una quota obbligatoria e l'immobile è libero da vincoli (non c'è ipoteca).</p>	<p>Sì, l'assegnazione dell'immobile tramite un lascito anticipato è possibile, poiché secondo le vostre informazioni non si deve tener conto degli eredi obbligati. È importante indicare nel testamento che il beneficiario deve farsi carico di eventuali ipoteche sull'immobile al momento del decesso come unico debitore, altrimenti la comunità degli eredi sarà responsabile in solido.</p>
<p>Se l'immobile viene trasmesso all'interno della famiglia, potreste subire pressioni per cederlo a un prezzo vantaggioso. Come posso assicurarmi che una parte dell'utile venga rimborsata se l'immobile viene successivamente venduto a un prezzo di mercato (elevato)? Esiste la possibilità legale di richiedere retroattivamente una parte dell'utile in caso di profitto elevato?</p>	<p>Nel contratto di trasferimento possono essere concordate le seguenti opzioni: 1. diritto a una quota degli utili. Se l'immobile viene venduto entro i prossimi (ad esempio 25 anni), l'acquirente deve dividere l'utile netto proporzionalmente con i fratelli (ad esempio 3 figli): 1 figlia rileva l'immobile dai genitori e lo vende dopo 10 anni con un utile di 300.000 franchi. L'utile viene suddiviso tra i fratelli e le sorelle (100.000 franchi ciascuno). 2. diritto di prelazione: se l'immobile viene venduto entro ** anni, i fratelli hanno il diritto di prelazione alle stesse condizioni preferenziali. Si consiglia di disciplinare contrattualmente queste opzioni nel contratto di compravendita/assegnazione autenticato.</p>
<p>Vorrei vendere la casa dei miei genitori, nostra madre è in una casa di cura, qual è la nostra quota della casa?</p>	<p>Finché i genitori sono in vita, il ricavato della vendita appartiene interamente ai genitori. Dopo la vendita, i genitori possono decidere se effettuare o meno donazioni in vita ai figli. Nota bene: in sede di verifica di eventuali prestazioni complementari, la rinuncia volontaria al patrimonio (donazioni/prelievi di eredità) viene conteggiata come patrimonio fittizio.</p>
<p>Vorrei rilevare la casa dei miei genitori: come si comporta la legge se vogliono cederla a me a un prezzo vantaggioso, per quanto riguarda le prestazioni complementari, le spese di assistenza, ecc. Come posso tutelarmi per evitare che mi venga chiesto di pagare nel peggiore dei casi?</p>	<p>Con la riforma delle prestazioni integrative (EL) a partire dal 1° gennaio 2021, si dovrà tenere conto di una maggiore responsabilità personale in materia di prestazioni integrative, ad esempio a causa delle soglie assolute di patrimonio per poter richiedere le prestazioni integrative o a causa della riduzione delle franchigie patrimoniali. Dal punto di vista della legge sulle prestazioni complementari, tutte le donazioni in vita, i prelievi anticipati o l'eccessivo esaurimento del patrimonio costituiscono una rinuncia volontaria al patrimonio. Tali rinunce vengono prese in considerazione dalle autorità per stabilire se una persona ha diritto alle prestazioni complementari. Le donazioni e le eredità anticipate sono ipoteticamente considerate come patrimonio. Se si vive in condizioni economiche favorevoli, si può essere obbligati a mantenere i propri genitori nell'ambito dell'obbligo di assistenza ai parenti (art. 328 comma 1 ZGB). La giurisprudenza svizzera si basa sulle seguenti franchigie per l'obbligo di mantenimento dei parenti: persona sola: reddito =</p>

	franchigia di 120.000 franchi all'anno (meno reddito = nessun obbligo di mantenimento dei genitori), patrimonio = franchigia di 250.000 franchi. La vostra Banca Raiffeisen vi assiste in questo processo e nelle decisioni finanziarie importanti.
Come posso trovare un esperto in questioni transfrontaliere (Germania)? Proprietà in CH, fratello di famiglia, nipote e nipote in Germania.	La cosa migliore è rivolgersi a un ufficio notarile/studio legale svizzero nella regione confinante con la Germania. Questi studi legali si occupano regolarmente di questioni transfrontaliere.
Quali sono le conseguenze se l'immobile non viene acquistato, ma il debito esistente sull'immobile viene rilevato al valore di mercato?	Se il debito sull'immobile raggiunge effettivamente l'importo del valore reale di mercato, l'importo del prestito deve essere messo in discussione. Il rapporto prestito/valore massimo per le proprietà normali è dell'80%. Se l'immobile ha effettivamente perso questo valore, il valore sarebbe pari a 0. Se il valore di mercato dell'immobile è superiore al debito ipotecario e viene rilevato solo il debito come corrispettivo, si tratta di una donazione/prelievo anticipato di eredità. È necessario contattare le autorità fiscali per chiarire se l'imposta sulle plusvalenze immobiliari è dovuta o differita.
Come funziona il diritto di residenza nel Canton Argovia?	Ciò solleva la questione della transazione per la quale deve essere calcolato il diritto di abitazione. Se deve essere calcolato per il trasferimento del diritto di abitazione, si raccomanda che il valore capitalizzato del diritto di abitazione (o dell'usufrutto, a seconda della situazione) sia calcolato dall'autorità fiscale locale. Motivo: il valore potrebbe essere rilevante per il calcolo dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari.
Se vendo l'immobile e passo il denaro ai miei figli, quando sarà dovuta l'imposta di donazione o di successione? Quali sono i limiti di esenzione/contributi all'anno?	Le imposte sulle donazioni/eredità sono soggette alle leggi cantonali. Le eredità, le donazioni e gli anticipi di eredità ai propri figli sono esenti da imposte in tutti i cantoni. Eccezioni: Appenzello i.R.; Vaud, Neuchâtel.
Una donazione ha dei vantaggi fiscali rispetto a un prelievo anticipato?	Ciò non comporta di per sé alcun vantaggio o svantaggio fiscale. Nella maggior parte dei cantoni, il grado di parentela è importante quando si considera l'importo dell'imposta sulle donazioni o sulle successioni (independentemente dal fatto che la donazione o l'eredità anticipata siano qualificate). Nella maggior parte dei cantoni, il coniuge e i figli sono esenti da imposta.
Cosa succede alla proprietà se la moglie contribuisce con il capitale proprio e poi c'è un divorzio? La moglie deve pagare il marito, anche se non ha contribuito in alcun modo?	La risposta dipende dal regime patrimoniale in cui vivono i coniugi (proprietà comune, separazione dei beni, comunione dei beni). Nell'ambito dell'accordo patrimoniale in caso di divorzio, si stabilisce chi ha versato quali contributi finanziari per l'acquisto, il mantenimento, gli interessi e il rimborso del mutuo. Quando il regime patrimoniale viene sciolto dal divorzio, ciascun coniuge riprende i beni di proprietà dell'altro. Se un bene è di proprietà comune e un coniuge può dimostrare di avere un interesse predominante, può chiedere che questo bene gli venga assegnato in modo indiviso in cambio di un indennizzo da

	parte dell'altro coniuge (ad esempio, il coniuge vive nella casa con i figli). I coniugi regolano anche i debiti reciproci. Si consiglia di consultare uno specialista (mediatore o avvocato).
Abbiamo tre figli e al momento nessuno può/vuole occuparsi della casa. Vogliamo anche che i nostri genitori, che hanno quasi 70 anni, che i genitori vivano nella loro casa il più a lungo possibile. Tuttavia, siamo tutti d'accordo sul fatto che vorremmo tenere la casa anche dopo il trasferimento dei nostri genitori in una casa di riposo o dopo la loro morte, ed eventualmente affittarla. In questo caso vale la pena di fare un'eredità anticipata. In questo caso, vale la pena di cedere la casa in anticipo attraverso una successione anticipata e la costituzione di un usufrutto? E se sì, quali sono i vantaggi/svantaggi di una successione anticipata rispetto a una successione successiva (quando i genitori sono effettivamente in una casa di riposo o un genitore è deceduto)?	Per rispondere a questa domanda è importante conoscere gli interessi e i progetti dei membri della famiglia citati. Solo allora è possibile valutare quali soluzioni sono concepibili e sostenibili per tutti. È inoltre importante che questo (eventuale) trasferimento di proprietà a vita venga considerato insieme alla pianificazione successoria dei genitori e che venga creata una certezza giuridica per tutte le parti attraverso la pianificazione successoria (ad es. contratto di successione). La vostra Banca Raiffeisen sarà lieta di supportarvi in questo processo.
In caso di ammortamento indiretto, le polizze in pegno vengono liberate dopo il trasferimento della casa ai figli?	Le formalità per il trasferimento delle polizze devono essere chiarite con il creditore delle polizze (banca o compagnia assicurativa).
Il padre è in pensione, la madre lavora ancora. Deve aspettare di essere in pensione, anche se lo è in anticipo, prima di consegnare i suoi beni? Grazie per la risposta.	La madre può anche trasferire i suoi beni prima del pensionamento. Per pianificare la sicurezza, vi consigliamo di redigere un piano finanziario che tenga conto del fabbisogno di liquidità, dell'asset allocation e delle conseguenze fiscali. La vostra Banca Raiffeisen sarà lieta di supportarvi in questo processo.
Mia madre vuole regalarmi la casa, ma vuole restarci. La banca vuole fissare un canone di locazione a causa dell'accessibilità economica. Questo porterà a un reddito più alto o l'affitto è solo fittizio? Sarebbe meglio un diritto di abitazione gratuito?	L'accessibilità del finanziamento dipende, tra l'altro, dalla vostra situazione personale di reddito/patrimonio, nonché dal fatto che a vostra madre sia stato concesso un diritto di residenza o di usufrutto temporaneo o a vita sull'immobile. La vostra Banca Raiffeisen sarà lieta di assistervi in questo processo.
Una proprietà, ma due figli. Entrambi vogliono la proprietà, ma non per altri 10 anni. I figli hanno età diverse (5 anni di differenza). Vorremmo trasferire la proprietà. A entrambi i figli e dovrebbero decidere in seguito a chi assegnare la proprietà. La quota di un figlio dovrebbe essere venduta all'altro. È una buona idea? Potenziale controversia e rischio di imposte sulle plusvalenze?	Per rispondere a questa domanda è importante conoscere gli interessi e i progetti dei membri della famiglia sopra citati. Solo allora si può valutare quali soluzioni siano concepibili e sostenibili per tutti. È inoltre importante che questo (eventuale) trasferimento di proprietà a vita venga considerato insieme alla pianificazione successoria dei genitori e che venga creata una certezza giuridica per tutte le parti attraverso la pianificazione successoria (ad es. contratto di successione). La vostra Banca Raiffeisen sarà lieta di supportarvi in questo processo.

#### 4. Mutui, finanziamenti, accessibilità

Domanda	Risposta
---------	----------

<p>Un mutuo può essere trasmesso anche all'interno della famiglia?</p>	<p>Se le parti contraenti sono d'accordo e anche la banca è d'accordo, l'acquirente può accollarsi un'ipoteca. Questo vale anche per la famiglia.</p>
<p>Ho tutti i mutui per la nostra proprietà con Raiffeisen. Tutte fisse. Possono essere cancellate in caso di vendita?</p>	<p>I mutui a tasso fisso possono essere cancellati a una data straordinaria in caso di vendita. Di solito la banca addebita una commissione per l'estinzione anticipata.</p> <p>Se i vostri mutui offrono condizioni favorevoli, vale la pena di verificare se saranno accettate dall'acquirente.</p> <p>Discutere la cancellazione dell'ipoteca in tempo utile, cioè prima della vendita, con il responsabile della Banca Raiffeisen.</p>
<p>Cosa succede all'accessibilità economica, che di solito non è scontata se ci sono ancora mutui?</p>	<p>La questione non sembra del tutto chiara. Se state acquistando un immobile con un mutuo già esistente, vale la pena di verificare se le condizioni concordate sono competitive e quindi interessanti rispetto ai mutui offerti oggi.</p> <p>Vi consigliamo pertanto di discutere questa opzione con il responsabile della vostra banca.</p>
<p>Esiste un importo minimo per una donazione e un prelievo anticipato?</p>	<p>I regali occasionali non vengono presi in considerazione. Lo stesso vale per le spese di istruzione e formazione, purché non superino il livello abituale. In circostanze normali, si considera che i regali occasionali non superino le poche centinaia di franchi (ad esempio, il pagamento di una vacanza di 500 franchi è consentito). Se la famiglia vive in condizioni agiate, i valori dei regali occasionali sono più alti.</p>
<p>La madre settantenne può ancora decidere il trasferimento degli immobili ai due figli prima della sua morte, nonostante abbia firmato un patto di rinuncia all'eredità? (Il padre è deceduto)</p>	<p>Se i futuri eredi sono solo i figli (i figli sono le uniche altre parti del contratto di successione), è possibile trasferire anticipatamente l'eredità con i figli (senza problemi, a condizione che vengano effettuati prelievi anticipati equi e paritari in conformità alle disposizioni del contratto di successione).</p>
<p>Potrei anche vendere l'immobile al figlio a un prezzo molto basso? In questo caso si tratterebbe di una vendita e non di una donazione. Vendita = nessuna deduzione nel calcolo della prestazione complementare?</p>	<p>Come discusso, una vendita esclusiva all'interno della famiglia esiste solo se il valore di mercato scende al di sotto di un massimo del 15%. Se il valore scende ulteriormente al di sotto del valore equivalente, si tratta di una donazione/eredità anticipata.</p>
<p>Casa plurifamiliare con 3 appartamenti per passaggio in famiglia (2 figli) e scopo di alloggiare in uno degli appartamenti. La forma migliore? Proprietà condominiale (1 per figlio e mantenere 1) o donazione dell'intera proprietà con usufrutto (o eventualmente diritto di abitazione)?</p>	<p>Nel vostro caso, la costituzione di un condominio sembra essere l'opzione più sensata. Come lei ha detto, un appartamento per ogni figlio e il suo. Ciò garantisce anche che i costi siano sostenuti e distribuiti in modo equo (costi di gestione/manutenzione e amministrativi).</p>

<p>Passare all'interno della famiglia. Ma rimane nella proprietà per tutta la vita. Quanto sono alti gli oneri per i figli?</p>	<p>Il tipo di utilizzo concordato durante la vita è diverso: diritto di abitazione o usufrutto. Verificate quale delle due opzioni è adatta a voi. Nel caso dell'usufrutto classico (i figli sono solo "nudi proprietari"), i figli non devono sostenere alcuna spesa - nell'ambito del normale utilizzo da parte dei genitori. Nota bene: in caso di spese consistenti, come ad esempio il rifacimento del riscaldamento o del tetto, anche i figli sono responsabili. Tuttavia, i genitori e i figli possono anche accordarsi diversamente per sostenere i costi a questo proposito.</p>
<p>Tra circa 5-10 anni la casa verrà trasferita al figlio. L'ipoteca è in scadenza e vorremmo stipulare un nuovo mutuo, preferibilmente della durata di 10 anni, dato che potremmo vivere nell'immobile per un periodo così lungo, a seconda di quando lo trasferiamo. Accendere un mutuo per 10 anni? Quali sono i principali ostacoli?</p>	<p>Con l'ulteriore riduzione del tasso di interesse di riferimento della Banca Nazionale Svizzera a 1,0 punti percentuali, è probabile che i mutui scendano leggermente nel breve periodo.</p> <p>La scelta di un'ipoteca decennale o di una a breve termine (ad esempio cinque anni) dipende anche da quanto sia importante per voi la sicurezza. Le condizioni concordate per i prossimi dieci anni sono adatte a voi e siete in grado di affrontarle o di sopportare gli interessi che matureranno se i tassi d'interesse dovessero aumentare nuovamente dopo la scadenza del mutuo quinquennale?</p> <p>Vi consigliamo pertanto di discutere queste opzioni con il responsabile della vostra banca.</p>
<p>Se è stato stipulato un contratto di successione e il legislatore successivamente emana nuove disposizioni, le disposizioni contrattuali non sono più applicabili? (Esempio: quota obbligatoria)</p>	<p>In linea di principio, tuttavia, il contratto di successione è ancora valido. Tuttavia, è importante verificare se il contratto di successione esistente sfrutta in modo ottimale il nuovo ambito di applicazione (in base alle esigenze del cliente) e se gli obiettivi desiderati vengono ancora raggiunti. Vale quindi la pena di far rivedere il contratto esistente da un esperto. <a href="#">Per saperne di più su questo argomento, cliccate qui.</a></p>
<p>Siamo proprietari di un condominio con 3 appartamenti. Quale forma è adatta per trasmettere (parte della) proprietà ai due figli della famiglia con l'obiettivo contemporaneo di continuare a vivere in uno degli appartamenti? Ad esempio, è possibile optare per una STWE (ad es. 1 appartamento a ciascuno dei due figli e 1 da tenere) o per una donazione totale con usufrutto o diritto di abitazione?</p>	<p>Nel vostro caso, la costituzione di un condominio sembra essere l'opzione più sensata. Come lei ha detto, un appartamento per ogni figlio e il suo.</p> <p>Ciò garantisce anche che i costi siano sostenuti e distribuiti in modo equo (costi di gestione/manutenzione e amministrativi).</p>
<p>Come funziona il trasferimento/vendita ai discendenti tramite la piattaforma Viager? Vi preghiamo di illustrare alcuni esempi di queste piattaforme.</p>	<p>La piattaforma da lei citata non è correlata alla nostra offerta. Vi consigliamo di contattare il fornitore e di chiedere esempi di vendita ai vostri discendenti.</p>
<p>Ha senso avere la proprietà in una Immo AG per poterla trasmettere?</p>	<p>Se anche i vostri figli sono registrati come azionisti della società a responsabilità limitata, questa è</p>

	<p>un'opzione che vale la pena di prendere in considerazione.</p> <p>Tuttavia, una società immobiliare per azioni è particolarmente utile se si possiedono più proprietà.</p>
<p>Domanda: Mia suocera ha 2 figli e 2 case. Io e mia moglie (sua figlia) vorremmo rilevare la casa che è occupata da noi (2 adulti 1 bambino) e da mio cognato (con sua moglie e 1 bambino). Nella seconda casa vive anche mia suocera. La casa in cui vive mia suocera non ha debiti, mentre la casa che vorremmo acquistare ha un mutuo di 150TCHF. La casa in cui viviamo vale inoltre circa 150.000 franchi in più. Il cognato vorrebbe rilevare la casa in cui vive la suocera in un secondo momento. Entrambi i figli sono d'accordo. La suocera vorrebbe vivere in questa casa fino alla sua morte. Come si procede?</p>	<p>Nonna 2 bambini, 2 case</p> <p>Io e Steffi ci occupiamo della casa</p> <p>1 casa occupata dal proprietario (k/hypo)</p> <p>1 casa bambini con famiglia (Hypo)</p> <p>Nel caso da lei descritto, vale la pena di verificare se sia opportuno un usufrutto o un diritto di abitazione. Entrambe le opzioni consentono a sua suocera di vivere nella casa finché è in grado di farlo.</p> <p>Ciò presuppone che vostro cognato acquisti l'immobile e che a vostra suocera venga concesso un diritto di abitazione o di usufrutto a vita.</p>
<p>Vorrei costruire una casa di nuova generazione per me e per i miei figli su un immobile di mia proprietà con una casa unifamiliare più vecchia in un quartiere della città di Zurigo. Le tre parti sarebbero io con il mio compagno e nostro figlio, che è ancora un bambino, un figlio adulto con un buon reddito ma pochi fondi personali e una figlia sposata con un buon reddito familiare e alcuni fondi personali.</p> <p>Posso immaginare di versare un anticipo sull'eredità sotto forma di quota del terreno per i figli.</p> <p>Cosa devo tenere presente? E come si potrebbe finanziare questa costellazione?</p> <p>Ipotesi: Valore del terreno circa 2 - 2,5 milioni. Costi di costruzione con riserva circa 3 milioni.</p>	<p>Sono domande appassionanti. Gli esperti di successione di Raiffeisen saranno lieti di aiutarvi a risolvere la vostra situazione specifica. La cosa migliore da fare è contattare il vostro consulente clienti Raiffeisen e fissare un incontro con uno specialista.</p> <p>In questo primo incontro saremo lieti di conoscere le esigenze delle singole parti e di analizzare le opzioni. Saremo quindi lieti di accompagnarvi passo dopo passo nella ricerca di una soluzione.</p> <p>Non vediamo l'ora di sentirvi!</p>

## 5. Prestazioni sostitutive

Domanda	Risposta
<p>Nel caso di una successiva richiesta di EL: in quale momento una donazione precedente viene considerata significativa?</p> <p>In altre parole, quanto si può donare oggi senza che venga preso in considerazione nella richiesta di EL?</p>	<p>Secondo la legge attuale, una persona può fare una donazione fino a 10.000 franchi svizzeri all'anno per evitare una successiva compensazione (EL). Nota bene: non c'è prescrizione, vale a dire che vengono prese in considerazione anche le donazioni fatte 10 o più anni fa.</p>

<p>I miei genitori possiedono una casa indipendente. È necessario che i miei genitori trasferiscano la casa di famiglia a noi figli in tempo utile, in modo che la casa di famiglia rimanga al sicuro nella famiglia e lo Stato non abbia accesso alla casa? Per quanto tempo lo Stato può rivalersi su un immobile?</p>	<p>Abbiamo riassunto questi argomenti sul nostro sito web (inclusa la scheda informativa). <a href="#">I contenuti sono disponibili in questa pagina.</a></p>
<p>Per quanto tempo lo Stato può avere accesso alla mia casa se la cedo ai miei figli, ma in seguito ho bisogno di cure in una casa di riposo, ad esempio, e i miei mezzi non sono più sufficienti a coprire i costi?</p>	<p>Non c'è prescrizione, vale a dire che vengono prese in considerazione anche le donazioni fatte 10 o più anni fa. Secondo la legge attuale, una persona può fare una donazione di massimo 10.000 franchi svizzeri all'anno per evitare una successiva compensazione (EL).</p>
<p>Ipotesi: dopo la morte del padre, l'appartamento viene lasciato in eredità dalla madre ai figli con diritto di abitazione per tutta la vita. Dopo 5 anni, la madre deve andare in una casa di riposo. L'appartamento può essere affittato dai figli? In caso affermativo, cosa bisogna considerare?</p>	<p>Se una persona non si avvale più di un diritto di residenza o vi rinuncia completamente, il suo valore annuale deve essere riconosciuto come reddito da beni immobili. Fanno eccezione i casi in cui non è più possibile esercitare il diritto di residenza per motivi di salute.</p>
<p>Per quanto tempo lo Stato può riavere i miei figli (dopo la vendita a terzi) se io e mia moglie siamo in una casa di riposo/di cura e il giorno X non abbiamo più fondi propri sufficienti per coprire i costi della casa?</p>	<p>A mio avviso, la domanda va intesa nel senso che i figli hanno ricevuto la proprietà gratuitamente e l'hanno già venduta a terzi. Se i donatori avranno bisogno di un sostegno finanziario in un secondo momento, verranno esaminate prima le prestazioni integrative. A causa del trasferimento gratuito della proprietà, è possibile che non vengano concesse prestazioni integrative. In questo caso, l'ufficio di assistenza sociale esaminerà il sostegno ai parenti. Se i figli vivono in buone condizioni (compreso il ricavato della vendita dell'immobile) e il sostegno è ragionevole, saranno tenuti al mantenimento. La maggior parte dei cantoni si attiene alle <a href="#">linee guida SKOS</a> per quanto riguarda i requisiti applicabili.</p>
<p>Per quanto tempo vale l'obbligo di mantenimento dei parenti? (dopo la donazione ai figli)</p>	<p>Non c'è prescrizione, vale a dire che vengono prese in considerazione anche le donazioni fatte 10 o più anni fa. Secondo la legge attuale, una persona può fare una donazione di massimo 10.000 franchi svizzeri all'anno per evitare una successiva compensazione (EL).</p>
<p>Se paghiamo ai nostri figli 10.000 franchi all'anno, questo causerà problemi quando si tratterà di ricevere le prestazioni complementari. Noi genitori lavoriamo ancora.</p>	<p>Non si tiene conto di 10.000 franchi all'anno. Nota bene: non 10.000 franchi per figlio, ma 10.000 franchi in totale.</p>
<p>Per quanto riguarda le prestazioni integrative e gli obblighi di mantenimento dei figli, lei ha menzionato un limite di reddito di 180.000. Si tratta del reddito imponibile o dello stipendio cumulativo?</p>	<p>Per quanto riguarda l'obbligo di mantenimento dei parenti, abbiamo parlato, tra l'altro, delle soglie per i figli sposati che sono obbligati al mantenimento. Il limite di esenzione per il reddito è di 180.000 franchi (reddito imponibile) per i figli sposati e di 500.000 franchi (patrimonio imponibile) per i beni. Se la coppia ha figli, questi valori vengono ulteriormente aumentati per ogni figlio. <a href="#">Ulteriori schede informative sono disponibili qui.</a></p>

