



RAIFFEISEN

Cedere o vendere la propria abitazione di proprietà

Evento digitale

26 settembre 2024

Un cordiale benvenuto! Vi accompagneranno in questo evento:



Christian Rehefeldt

Co-responsabile del Centro
specialistico Consulenza successoria
Raiffeisen Svizzera



Florian Felber

Responsabile Area di mercato
Svizzera centrale
Raiffeisen Agenti immobiliari



Annina Campell

Moderatrice

Avete delle domande?

Ponetele semplicemente nella live chat.

I nostri esperti risponderanno alle vostre domande live dopo i loro interventi.



Perché partecipate all'evento?



- Vorrei lasciare la mia abitazione di proprietà ai miei familiari.
- Vorrei vendere la mia abitazione di proprietà a terzi.

Barbara e Thomas Müller vivono nella loro abitazione di proprietà da 25 anni.
La casa è troppo grande per la loro età. Stanno quindi valutando la possibilità di vendere l'immobile o di cederlo all'interno della famiglia.



Va presa una decisione: la casa deve rimanere in famiglia o essere venduta a terzi?

Simon e Katarina Müller

Simon è figlio di Barbara e Thomas. Insieme a sua moglie Katarina, sta cercando un'abitazione di proprietà per la famiglia.

Barbara e Thomas Müller

Barbara e Thomas sono proprietari della casa unifamiliare. Oltre al figlio Simon, hanno anche una figlia, Nina.



Per creare una **base solida** per **decidere** se la casa debba essere **venduta** o **ceduta all'interno della famiglia**, vengono innanzitutto confrontate le varie **opzioni** e chiarite le **incertezze**.

Le incertezze che preoccupano Thomas e Barbara

1. Quali opzioni abbiamo per **trasferire** la **proprietà in vita**?
2. A quale **prezzo** cediamo il nostro immobile?
3. **Come** e **quando** possiamo parlare ai nostri **figli** di cessione **senza** causare conflitti?
4. Che **impatto** ha la vendita su eventuali **prestazioni complementari**?
5. Qual è il **periodo di tempo** necessario per la vendita di un immobile?
6. Quale importo abbiamo bisogno di ricavare dall'immobile per mantenere il nostro **tenore di vita** fino in età avanzata (pianificazione finanziaria)?
7. Quali **sono i costi supplementari**, come **l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare** e **altre conseguenze fiscali**?





Incertezze che preoccupano Simon e Katarina

1. Come possiamo **finanziare** l'immobile?
2. Quali **costi supplementari**, come spese notarili, costi del registro fondiario, imposta sugli utili da sostanza immobiliare e altre conseguenze fiscali dovremo sostenere?
3. Cosa succede a **mia sorella Nina**?
(Compensazione, partecipazione agli utili)
4. Quali effetti potrebbe avere l'acquisizione su un eventuale **obbligo di assistenza tra parenti**?

La famiglia Müller ha le seguenti opzioni.

**Vendita al
valore venale**

Donazione

- Donazione mista
- Donazione completa

**Acconto
della quota
ereditaria**

- Acconto della quota ereditaria misto
- Acconto della quota ereditaria completo

La famiglia Müller ha le seguenti opzioni.

**Vendita al
valore venale**

Donazione

- Donazione mista
- Donazione completa

**Acconto
della quota
ereditaria**

- Acconto della quota ereditaria misto
- Acconto della quota ereditaria completo

Che cos'è una vendita al valore venale?

Il valore venale o valore di mercato indica il valore oggettivo di un immobile.
≠ Valore ufficiale/fiscale

Il nostro suggerimento:

- Effettuare preventivamente una **stima neutrale del valore venale**.
- Considerare le **conseguenze fiscali** per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.





Valutazione dell'immobile

- Una valutazione dell'immobile fornisce informazioni sul **prezzo al quale l'immobile può essere venduto sul mercato**. A questo riguardo è importante che il **valore** sia sostenuto dalla banca, poiché le ipoteche vengono concesse in base al cosiddetto **principio del valore minimo**.
- Nel **determinare il valore di mercato**, si tiene conto, ad esempio, **della classificazione dell'ubicazione, delle dimensioni, delle condizioni e degli standard di finitura**. Allo stesso modo, **si tiene conto delle servitù rilevanti ai fini del valore** (ad esempio, i diritti di superficie).



Vendita dell'immobile

La vendita all'interno della famiglia non è diversa da una vendita a terzi.

Il periodo preliminare dipende dalle circostanze.

Anche in questo caso:

1. Il finanziamento deve essere assicurato e il pagamento del prezzo di acquisto garantito.
2. Il contratto di compravendita deve essere sancito da atto pubblico e autenticato dal notariato/dall'Ufficio del registro fondiario.
3. Il trasferimento del fondo deve essere confermato dall'Ufficio del registro fondiario.

La famiglia Müller ha le seguenti opzioni.

**Vendita al
valore venale**

Donazione

- Donazione mista
- Donazione completa

**Acconto
della quota
ereditaria**

- Acconto della quota ereditaria misto
- Acconto della quota ereditaria completo

La famiglia Müller ha le seguenti opzioni.

**Vendita al
valore venale**

Donazione

- Donazione mista
- Donazione completa

**Acconto
della quota
ereditaria**

- Acconto della quota ereditaria misto
- Acconto della quota ereditaria completo

Cos'è un acconto della quota ereditaria «misto» (immobile)

Barbara e Thomas trasferiscono la loro casa al figlio Simon.

| | |
|---|----------------------|
| Valore venale (Tariffa riservata ai membri della famiglia) | CHF 1'150'000 |
| Rilevamento da parte del figlio dell'ipoteca esistente | CHF 400'000 |
| Aumento dell'ipoteca (pagamento ai genitori) | CHF 400'000 |
| Totale corrispettivo controprestazioni | CHF 800'000 |
| Acconto della quota ereditaria a Simon (figlio) | CHF 350'000 |
| Totale controprestazioni a titolo gratuito | CHF 350'000 |



Compensazione alla sorella Nina: CHF 350'000

Attenzione! **Compensazione del valore aggiunto; diritto di prelazione; diritto sulle quote di utile**

Excursus



12 anni dopo, Barbara è deceduta e Thomas ha bisogno di costose prestazioni di cura a causa di una malattia. Non può più coprirle con la sua rendita.

Thomas Müller non riceve alcuna prestazione complementare.

CHF 700'000 acconto della quota ereditaria 12 anni fa (2x CHF 350'000)

- CHF 100'000 di riduzione dall'importo dell'acconto della quota ereditaria (10 x CHF 10'000 all'anno)

CHF 600'000 di rinuncia patrimoniale computabile oggi



Il patrimonio totale deve **essere inferiore a CHF 100'000** (soglia di ingresso). Il patrimonio **a cui si è rinunciato** viene aggiunto **in parte al patrimonio effettivamente disponibile**.

Imposta sugli utili da sostanza immobiliare

1. Perché esiste un'imposta sugli utili da sostanza immobiliare?
2. Come si calcola in linea di massima questa imposta?
3. Da cosa dipende?
4. Differenze cantonali
5. Casi speciali: acquisto sostitutivo e differimento dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare





Evitare i conflitti in famiglia

- 1. Informare sempre tutti i figli in modo chiaro e allo stesso momento in merito alle procedure e alle regolamentazioni definite.**
- 2. Mettere per iscritto tutte le liberalità rilevanti, gli acconti della quota ereditaria e le donazioni effettuati in vita.**
- 3. Regolamentazione dei punti critici nel contesto della pianificazione successoria (ad es. contratto successorio)**

Quali sarebbero le conseguenze se i genitori rimanessero nella casa dopo la cessione nell'ambito della famiglia?

Usufrutto

- Esercizio trasferibile
- Costi di manutenzione, interessi ipotecari, imposte e premi d'assicurazione a carico dell'usufruttuario.
- Proventi a favore dell'usufruttuario
- Estinzione: scadenza, rinuncia, decesso

Diritto di abitazione

- Personale – non trasferibile
- Piccole riparazioni, manutenzione ordinaria a carico della persona che gode del diritto di abitazione. Imponibile solo il valore locativo
- Estinzione: scadenza, rinuncia, decesso

Cosa dovrete aver appreso oggi:

Discutete di un possibile trasferimento per tempo, idealmente con tutta la famiglia.

Create certezza del diritto per tutti con una pianificazione successoria.

Accettate aiuto se vi muovete su un terreno incerto.

Domande e risposte

**I nostri esperti risponderanno
ora alle vostre domande poste
nella live chat.**

**Ci farebbe molto
piacere ricevere il
vostro feedback su
questo evento!**

Scansionate il codice QR e
condividete con noi la vostra
opinione:



Grazie!

[raiffeisen.ch/abitazione](https://www.raiffeisen.ch/abitazione)

Qui trovate numerose **liste di controllo** e **modelli** utili in caso di **cessione del vostro immobile** all'interno della famiglia.

I vostri **consulenti Raiffeisen** personali saranno lieti che li contattiate per una **consulenza successoria**.

[raiffeisen.immo.ch](https://www.raiffeisen.immo.ch)

Qui trovate **persone di riferimento** per domande sulla **vendita** di un **immobile** o su una **concreta raccomandazione di un prezzo di vendita**.

**Ci farebbe molto
piacere ricevere il
vostro feedback su
questo evento!**

Scansionate il codice QR e
condividete con noi la vostra
opinione:

