

Finanziamento immobili, scegliete la migliore opportunità

di Marco Croci
Consulente finanziario con attestato professionale
federale e perito fed. in assicurazioni

A completamento di quanto
indicato nel numero precedente
espongo qui di seguito due
valutazioni di paragone riguardanti
le tre possibilità di ammortamento
diretto, indiretto con risparmio
assicurativo vincolato 3a e
indiretto con risparmio libero.



(N.B.: nel caso in cui l'impegno dovesse superare la percentuale del 65% dell'investimento globale, sulla quota eccedente i 2/3 potrebbe essere richiesto un ammortamento diretto)

Per permettere al lettore di scegliere il migliore equilibrio per soddisfare al meglio le proprie necessità vi presentiamo degli esempi concreti.

Aspetti assicurativi persone | Sulla base di un'accurata analisi previdenziale, si constata la necessità di integrare le coperture previdenziali (rischio in caso di decesso ed inabilità lavorativa), in relazione anche all'impegno finanziario contratto. Il costo per tali coperture assicurative relative alle persone nell'esempio, ammonta a CHF 1'400.-- annui; costo che viene integrato nelle "spese di manutenzione", assieme ai premi assicurativi dell'immobile (che nell'esempio ammontano a circa CHF 1'000.--).

Considerando che il credito concesso in 1° rango (massimo 2/3 del totale) non obbliga (per principio generalizzato) ad ammortizzare l'impegno di CHF 500'000.-- (in quanto corrispondente al 62.5% dell'investimento globale di CHF 800'000.--), si ritiene opportuno procedere al raffronto delle due soluzioni possibili qui riassunte:

Dati relativi la famiglia		Esempio
Casa Guglielmo e Guendalina		
Residenti a Chiasso		
Coniugati con 2 figli		
Reddito globale familiare lordo (annui)	CHF	126'000.--
Reddito imponibile Cantonale	CHF	80'000.--
Reddito imponibile Confederazione	CHF	85'000.--
Dati relativi l'immobile - investimento		
Immobile	CHF	700'000.--
Terreno	CHF	100'000.--
Costo complessivo	CHF	800'000.--
Capitale proprio disponibile	CHF	300'000.--
Ipoteca in primo rango	CHF	500'000.--
Tasso interesse ipotecario		3.5%
Reddito locativo	CHF	15'000.--

Il paragone viene espresso per una durata di 32 anni corrispondente al raggiungimento del 65.mo anno d'età del Signor Guglielmo (scadenza naturale relazione 3a assicurativo).

RAFFRONTO ONERI - RISULTATO PARZIALE 1

Voci di paragone	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto 3a
Totale apporti quale ammortamento	CHF 203'680.--	CHF 203'680.--
Interessi ipotecari apportati	CHF 449'504.--	CHF 560'000.--
Premi rischio (paragonati alla copertura offerta nel contratto assicurativo)	CHF 30'300.--	Inclusi nella quota di ammortamento indiretto
Differenza imposta sul reddito	CHF +8'205.--	CHF -69'315.--
Interessi su oneri supplementari *	Nessuno	CHF -15'067.--
TOTALE ONERI	CHF 691'689.--	CHF 679'298.--
Risultato parziale 1		CHF 12'391.-- minor costo a favore soluzione ammortamento indiretto 3a

■ Aspetti "positivi" ■ Aspetti "negativi" ■ Aspetti "neutrali"

* questo calcolo è la risultanza dell'interesse maturato, sugli importi risparmiati dalla soluzione ammortamento indiretto, da costi rischio e da minor costo fiscale. L'importo di CHF 15'067.-- viene quindi detratto dai costi essendo considerato un ipotetico interesse qualora il minor costo da oneri supplementari venisse capitalizzato a favore di un conto di risparmio bancario.

Come precedentemente indicato, l'opportunità menzionata potrebbe però mostrare delle difficoltà di comprensione e di attuazione da parte di chi è profano in questo campo.

Si rende perciò necessario esporre all'interessato un quadro chiaro e di facile attuazione, allo scopo di poter concertare il tutto:

- analisi situazione patrimoniale;
- valutazione capacità di sostenibilità investimento;
- analisi della situazione previdenziale a seguito della modifica strutturale (finanziaria e patrimoniale);
- proiezioni corto / medio / lungo termine sulla base dei propri obiettivi;
- attuazione e consolidamento aspetti finanziari ipotecari
- ecc.

Ne consegue che una *consulenza imparziale* offerta da specialisti che non siano orientati esclusivamente alla vendita di prodotti finanziari (relazioni ipotecarie - contratti assicurativi - ecc.), può fornire un quadro finanziario completo di indubbia utilità, costruito su misura, in funzione delle necessità del singolo.

Una volta stabilito il modello ipotecario ideale, si potrebbe organizzare il tutto in una forma semplificata e di facile gestione, quale la tabella a lato:

In conclusione, un investimento immobiliare gestito con le dovute precauzioni offre, quale risultato, un'adeguata forma di integrazione pensionistica basata su un innalzamento della qualità di vita.

RAFFRONTO DI BILANCIO - RISULTATO PARZIALE 2

Voci di paragone	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto 3a
IPOTECA	CHF 500'000.-	CHF 500'000.-
Ammortamento diretto (6'365 x 32)	CHF 203'680.-	
Ammortamento indiretto (6'365 x 32) - capitale prospettato alla scadenza		CHF 283'427.-
Imposta unica sul capitale previdenziale		CHF 15'529.-
IPOTECA RESIDUA	CHF 296'320.-	CHF 232'102.-
Risultato parziale 2		CHF 64'218.- minor importo a debito
Risultato totale		CHF 12'391.- CHF 64'218.- CHF 76'609.- Vantaggio soluzione ammortamento indiretto

■ Aspetti "positivi" ■ Aspetti "negativi" ■ Aspetti "neutrali"

Risulta quindi evidente il netto vantaggio a favore della soluzione mista (Banca + Assicurazione 3a) nell'ambito della forma di ammortamento indiretto, la quale produce un risultato netto da imposta di **CHF 76'609.-**.

Il conto bancario (denominato casa)

Sul quale fare defluire un onere mensile comprendente:

a) interesse annuo (per esempio 3.5% su 400'000)	CHF 17'500.-
b) onere annuo ammortamento indiretto	CHF 6'365.-
c) accantonamento spese di manutenzione (1% su 700'000)	CHF 7'000.-
Onere annuo totale	CHF 30'865.-
Suddiviso mensilmente	CHF 2'572.-

Se paragonato ad un canone di affitto (comprensivo di spese condominiali) su base annua, per esempio CHF 21'000.- si potrebbe ventilare un maggior "esborso" annuo di circa CHF 10'000.-

Importante osservare che grazie all'investimento immobiliare il maggior esborso viene qui di seguito ridotto da un maggior risparmio fiscale annuo (calcolo approssimativo)
 ./ CHF 2'150.-
 Totale parziale CHF 7'850.-

Inoltre:

la capitalizzazione (proiettata alla scadenza) di CHF 266'854.- permette una notevole riduzione progressiva da oneri da locazione:

- nel tempo
- soprattutto nella fase di pensionamento, grazie ad un'ipoteca residua (nel caso non fossero effettuati ulteriori ammortamenti straordinari) di CHF 216'573.-

senza dimenticare un sicuro aumento del valore del patrimonio immobiliare e quindi del bilancio familiare

RAFFRONTO ONERI - RISULTATO PARZIALE 1

Voci di paragone	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto 3b
Totale apporti quale ammortamento	CHF 203'680.-	CHF 203'680.-
Interessi ipotecari apportati	CHF 449'504.-	CHF 560'000.-
Premi rischio (paragonati alla copertura offerta nel contratto assicurativo)	CHF 30'300.-	Inclusi nella quota di ammortamento indiretto
Differenza imposta sul reddito	CHF +8'205.-	CHF -19'864.-
Interessi su oneri supplementari *	Nessuno	CHF -8'588.-
TOTALE ONERI	CHF 691'689.-	CHF 752'404.-
Risultato parziale 1	CHF 160'715.-	

■ Aspetti "positivi" ■ Aspetti "negativi" ■ Aspetti "neutrali"

Allo scopo di apportare un ulteriore paragone all'esempio precedente (con ammortamento indiretto 3a), esponiamo qui di seguito un'ulteriore alternativa con ammortamento assicurativo 3b, sempre mantenendo i medesimi dati:





RAFFRONTO DI BILANCIO - RISULTATO PARZIALE 2

Voci di paragone	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto 3b
IPOTECA	CHF 500'000.-	CHF 500'000.-
Ammortamento diretto (6365 x 32)	CHF 203'680.-	
Ammortamento indiretto (6365 x 32) capitale prospettato alla scadenza		CHF 283'427.-
IPOTECA RESIDUA	CHF 296'320.-	CHF 216'573.-
Risultato parziale 2		CHF 79'747.- minor importo a debito

RISULTATO TOTALE

Risultato totale		CHF 19'032.- Vantaggio soluzione ammortamento indiretto
-------------------------	--	---

■ Aspetti "positivi"
 ■ Aspetti "negativi"
 ■ Aspetti "neutrali"

In questa soluzione si evince un discreto vantaggio, stimato a **CHF 19'032.-**.

A conclusione dei paragoni presentati, possiamo qui riassumere le tre alternative, con risultato prospettato alla scadenza dei 32 anni, in concomitanza con l'età di pensionamento:

Tipo di ammortamento	Ipoteca residua	Oneri complessivi	Vantaggio
Ammortamento diretto	CHF 296'320.-	CHF 691'689.-	
Ammortamento indiretto 3a	CHF 232'102.-	CHF 679'298.-	CHF 76'609.-
Ammortamento indiretto 3b	CHF 216'573.-	CHF 752'404.-	CHF 19'032.-

Il risultato dimostrato denota che, in questo campo, l'importanza di una scelta ponderata del tipo di ammortamento riveste un ruolo fondamentale. Tale scelta non deve trascurare un'attenta valutazione di tutti gli aspetti pianificatori previdenziali personali.

Da qui il nostro consiglio di non sottovalutare quanto sia rilevante dedicare il tempo necessario alla pianificazione e/o alla scelta del tipo di ammortamento ipotecario, possibilmente con il sostegno di uno specialista neutro del settore assicurativo - finanziario (non legato ad interessi di parte).

Notiamo che spesso si investono ore o addirittura giornate per paragonare costi relativi l'acquisto di oggetti, ad esempio telefonini (con costo medio di qualche centinaio di franchi), allo scopo di risparmiare qualche franco, dimenticando che il peso maggiore che il nostro budget familiare deve sostenere, consiste proprio nei costi fissi relativi ad assicurazioni e ipoteche.

Vale dunque la pena soffermarsi un attimo, al momento opportuno, sulle scelte importanti che, prospettate su periodi di tempo medio - lunghi possono aiutarci a cogliere opportunità di risparmio anche rilevanti. ■