

# Un dolce sogno chiamato casa

di Marco Croci

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

Prima di procedere alla scelta della tipologia dell'oggetto e del tipo di finanziamento, occorre effettuare una corretta valutazione delle proprie disponibilità.

**A**ffinché il sogno di possedere una casa (abitazione indipendente o appartamento condominiale in proprietà per piani) non diventi un "incubo" ci permettiamo di offrirvi alcuni suggerimenti specificatamente negli ambiti di:

- sopportabilità oneri
- mantenimento tenore di vita abituale
- pianificazione a corto, medio e lungo termine > pensione
- mantenimento obiettivi "lateral" (finanziamento formazione figli)
- ecc. ecc.

Una volta ponderati attentamente tutti gli aspetti di valutazione / pianificazione menzionati, si può procedere alla scelta del tipo di finanziamento, in considerazione del fatto che, per la maggior parte dei casi, il completo autofinanziamento non è possibile.

## **Il finanziamento ipotecario si divide in due termini distinti:**

a) fase di edificazione per il tramite di un credito di costruzione (normalmente relazione bancaria), il quale verrà limitato al preventivo stabilito. È consigliabile prevedere una riserva per eventuali sorpassi, che sempre più frequentemente si presentano.

b) a lavori ultimati e presa in possesso della proprietà occorrerà consolidare il tipo di finanziamento scelto (consigliabile effettuare il consolidamento ipotecario quanto prima, allo scopo di poter detrarre fiscalmente gli interessi debitori), il quale potrà essere scelto tra le seguenti forme:

### **1) ammortamento diretto**

- tramite banca o assicurazione

### **2) ammortamento indiretto**

- tramite relazione assicurativa
  - in previdenza vincolata IIIA
  - in previdenza libera IIIB
- tramite banca
  - in relazione vincolata IIIA
  - in relazione libera, deposito bancario

Ne consegue che il tipo di finanziamento (diretto o indiretto) potrebbe essere concluso sia in un contesto prettamente assicurativo che bancario o misto (come accade nella maggior parte delle situazioni)

**Analisi assicurativa globale** | Importante considerare innanzitutto l'aspetto riguardante le coperture assicurative, non solo dell'immobile, ma anche relative alla copertura della persona o persone, le quali provvedono al sostentamento familiare per il tramite dell'attività lucrativa e in seguito pianificare il finanziamento immobiliare.

Per una corretta ponderazione nell'ottica della copertura in caso di decesso ed inabilità durevole dalla capacità lavorativa, è necessario valutare attentamente tutti gli aspetti previdenziali, concernenti il o i proprietari dell'immobile:

- contribuzione I pilastro (AVS-AI)
- contribuzione previdenziale professionale, II pilastro (cassa pensione obbligatoria per il tramite datore di lavoro o facoltativa per gli indipendenti)
- previdenza individuale esistente (vincolata e libera)
- patrimonio familiare

Sulla base dell'elaborazione delle informazioni ottenute, si potrà visualizzare in dettaglio l'aspetto assicurativo esistente e valutare il tipo di copertura necessaria all'ottimizzazione della situazione previdenziale globale, nell'ottica della salvaguardia delle esigenze personali e familiari.  
*Continua a pag. 52*





Un aspetto molto importante da considerare nella valutazione è il caso in cui il committente desideri finanziare la proprietà utilizzando gli averi previdenziali, tramite il ritiro del II o III pilastro. In questo caso, infatti, gli obiettivi originali di previdenza verrebbero deviati, compromettendo in parte l'aspetto assicurativo. Con un carico ipotecario importante, accompagnato da una riduzione delle prestazioni previdenziali, sorge così la necessità di effettuare un più attento esame delle coperture assicurative personali; aspetto che purtroppo viene spesso sottovalutato da parte degli istituti bancari, finanziatori di mutui ipotecari.

**Valutazione investimento immobiliare**

Quanto possiamo investire o cosa vogliamo comprare? Sembra superfluo accennarlo, ma la valutazione effettiva delle proprie disponibilità in relazione ai propri desideri, dovrà essere oggetto di un calcolo appropriato e meticoloso.

Tra gli elementi-voci di bilancio e di reddito, che occorrono per poter effettuare una giusta valutazione, si annoverano in particolare le seguenti voci:

- capitale proprio disponibile quale anticipo investimento immobiliare;

inoltre, per una visione della situazione personale globale ad ampio raggio:

- budget familiare e prospettiva medio / lungo termine
- valutazione per eventuali sorpassi di costo nell'ambito investimento immobiliare o spese supplementari
- capacità finanziarie (reddito familiare globale, sostanza disponibile, prospettiva o valutazione di eventuali donazioni o anticipo successione)
- possibilità di integrazione in attività lucrativa futura, per esempio, della

- moglie (valutata in base alla sua formazione professionale), la quale al momento potrebbe essere occupata a tempo pieno quale madre.
- prospettiva professionale marito: aspetto non finalizzato alla valutazione della scelta del tipo di finanziamento, ma che necessita della dovuta considerazione, a causa della sempre più marcata richiesta di flessibilità da parte dei datori di lavoro. Questo fattore difficilmente valutabile, riveste un'importanza sempre più rilevante, soprattutto per determinate professioni che potrebbero riservare spostamenti repentini del luogo di lavoro, con conseguente necessità di cambio domicilio.
- tasso di interesse (dapprima quale credito di costruzione ed in seguito prospettiva del tasso ipotecario);
- ammontare della quota di ammortamento
- analisi previdenziale (come precedentemente menzionato)
- ecc.

Ne consegue che sulla base della valutazione effettuata, si conoscerà in dettaglio il valore totale dell'investimento immobiliare, prospettato sulle proprie disponibilità e capacità di "sopportabilità" \*.



**\* calcolo della sopportabilità:**

si possono osservare parecchie formule atte alla ricostruzione di tale fattore. Qui di seguito mi permetto esporre una proposta realistica - prudentiale (sulla base dell'esempio che adotteremo):  
L'onere annuo valorizzato di Fr. 42'000.-

- moltiplicato al fattore 3 dà un totale di Fr. 126'000.-, importo che dovrebbe corrispondere al reddito lordo conseguito dal richiedente del finanziamento ipotecario. Tale importo corrisponde al 100% all'esempio considerato.

Voce	Somma e/o tasso	Onere annuo valorizzato
Debito ipotecario	500'000.- / 5%	25'000.-
Manutenzione	700'000.- / 1%	7'000.-
Ammortamento	500'000.- / 2%	10'000.-
<b>Totale annuo</b>		<b>42'000.-</b>





## I FASE

Una volta stabilita la nostra capacità finanziaria:

- sulla base del nostro patrimonio netto (stato attivi/ passivi)
- sulla base della nostra capacità di reddito (stato entrate/uscite)

possiamo fissare il nostro budget d'investimento immobiliare e prevedere un accantonamento di un'adeguata riserva allo scopo di fronteggiare:

- spese impreviste o non considerate (costo interessi credito costruzione - costi legali - oneri da trasloco - acquisto o modifiche mobilio - ecc.)
- investimenti supplementari per migliorie o desideri personali "maturati" nella fase di costruzione

(N.B.: un aumento dell'investimento preventivato del 10% - 15% è da ritenersi nella media)

## II FASE

Scelta, sulla base di una ricerca accurata (consigliabile farsi sostenere da un consulente professionale neutro), dell'istituto di credito che produca le migliori condizioni nella relazione del credito di costruzione (tasso interesse / costi / affidabilità nel controllo pagamenti).

Da notare che tale relazione non è vincolante per il consolidamento dell'ipoteca.

## III FASE

Una volta completata la costruzione e risolte tutte le pratiche amministrative (saldo artigiani - abitabilità - ecc.), si procederà alla scelta dell'istituto di credito, il quale consoliderà l'impegno ipotecario alle migliori condizioni, in relazione alla scelta del tipo di finanziamento.

Qui di seguito alcune delle principali soluzioni proposte dalle banche:

- ipoteca variabile
- ipoteca fissa
- soluzioni miste
- ipoteca "vincolata al tasso libor"
- ecc. ecc.

(anche in questa fase è auspicabile un sostegno da parte di un consulente professionale neutro)

In fase di consolidamento, durante la scelta del tipo di finanziamento, è auspicabile

effettuare con l'istituto di credito, una valutazione in merito anche al tipo di ammortamento da adottare:

- diretto (con riduzione progressiva dell'impegno)
- indiretto (con accantonamento patrimonio separato all'impegno)

Di primo acchito, la soluzione dell'ammortamento diretto potrebbe sembrare più conveniente in quanto porta ad una progressiva riduzione degli oneri da interessi ipotecari.

Analizzando però in modo più approfondito i vari aspetti dei due tipi di ammortamento e osservando lo specchio riassuntivo riportato qui di seguito, appare chiaro che un ammortamento indiretto presenta maggiori vantaggi in campo fiscale. ■

Aspetti	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto
Interessi ipotecari	Deducibili fiscalmente	Deducibili fiscalmente
Interessi patrimonio in accumulo quale "capitale indiretto vincolato" spesso tramite forma assicurativa	Inesistente	Esenti fiscalmente
Reddito locativo	Imponibile fiscalmente	Imponibile fiscalmente
Quota ammortamento	NON deducibile fiscalmente	DEDUCIBILE fiscalmente, se in previdenza vincolata
Sostanza patrimonio in accumulo quale "capitale vincolato"	Inesistente	NON imponibile fiscalmente. Imposto al momento del Riscatto
Ecc. ecc.		

Nel prossimo numero di Tutto Casa verranno mostrati dei calcoli realistici riguardanti le 3 opportunità di ammortamento

- a) diretto
- b) indiretto con risparmio assicurativo vincolato IIIA
- c) indiretto con risparmio libero