



Raiffeisen Previdenza

L'abitazione di proprietà in età avanzata in sintesi

In questo articolo

Cosa succede alla mia
abitazione di proprietà
in età avanzata?

Definire per tempo le proprie
esigenze in età avanzata

Situazione abitativa e
pianificazione della vendita

Verificare le forme abitative
alternative

La copertura reciproca è
fondamentale

Sintesi

Tutto ciò che occorre sapere:

- **Considerate per tempo le vostre esigenze abitative in età avanzata, in modo che al momento del pensionamento sia tutto regolato.**
- **Prevedete un periodo di tempo sufficiente per la vendita dell'abitazione di proprietà per non trovarvi alle strette.**
- **Valutate forme abitative alternative per avere una panoramica dell'intera gamma di opzioni.**
- **Tutelate i vostri familiari con disposizioni successive.**

Informazioni importanti sull'abitazione di proprietà in età avanzata

Tenere l'abitazione di proprietà in età avanzata (a uso proprio o in locazione), venderla o lasciarla in eredità? Questa decisione è fondamentale. In età avanzata le esigenze abitative cambiano. Una casa grande può diventare un peso, ad esempio perché salire le scale diventa difficile. Potrebbe quindi rendersi necessaria una ristrutturazione per adattarla alle esigenze legate all'età o trasferirsi in un appartamento senza barriere architettoniche. In età avanzata, la casa diventa spesso troppo grande e la cura del giardino o le pulizie diventano faticose. È importante valutare attentamente la possibilità di vendere, dare in locazione o riconvertire la casa. Le opzioni a disposizione dei proprietari di casa sono molte. Si dovrebbero prendere in considerazione anche forme abitative alternative: la costruzione di un appartamento annesso, abitazioni in condivisione o case multigenerazionali. Pianificare per tempo aiuta a trovare la soluzione più ragionevole e adatta.

Il decesso del partner può comportare oneri finanziari. Una pianificazione previdenziale tempestiva è quindi importante per tutelarsi a vicenda. Le coppie in concubinato dovrebbero pianificare con particolare attenzione. Una pianificazione previdenziale e successoria con l'aiuto di un professionista può evitare difficoltà finanziarie.

Cosa succede alla mia abitazione di proprietà in età avanzata?

La scelta se tenere l'abitazione di proprietà in età avanzata (a uso proprio o in locazione), se lasciarla in eredità o se venderla, rappresenta una decisione importante. Di solito si costruisce la propria casa con l'intenzione di trascorrervi il resto della vita. Ma come fare quando le forze fisiche cominciano a venir meno? Quando diventa faticoso prendersi cura del giardino? Quando entrare in casa senza ascensore diventa difficile? Quando alcune stanze rimangono inutilizzate?

Riflettete per tempo sulle seguenti domande. In un primo momento è opportuno chiarire le proprie esigenze e in un secondo momento confrontare la situazione abitativa attuale con le proprie esigenze.

- Come vorrei che fosse la mia abitazione in età avanzata?
- Di quanto spazio avrò bisogno dopo che i figli saranno usciti di casa?
- Quali forme abitative alternative esistono e quali sono adatte per me?
- Come posso tutelare il mio partner?

Definire per tempo le proprie esigenze in età avanzata

Con l'avanzare dell'età, le esigenze abitative cambiano. Una casa su più piani può essere meno adatta se, ad esempio, si è costretti a usare una sedia a rotelle o non si è più in grado di salire le scale. Per poter vivere nella propria casa senza barriere architettoniche, potrebbe valere la pena considerare una ristrutturazione per adattarla alle esigenze legate all'età. A tal proposito è importante soppesare attentamente i costi e i benefici di una ristrutturazione. Se la spesa prevista è molto elevata, potrebbe essere più indicato acquistare o prendere in affitto un appartamento senza barriere architettoniche. Questo aspetto è particolarmente rilevante se anche il luogo di domicilio deve soddisfare le vostre nuove esigenze. I collegamenti con i mezzi pubblici, la vicinanza ai negozi e la distanza dal vostro contesto sociale giocano un ruolo importante, soprattutto se non siete più mobili come quando eravate più giovani.

Situazione abitativa e pianificazione della vendita

Con l'avanzare dell'età la situazione abitativa spesso cambia. I figli escono di casa e l'abitazione di proprietà diventa improvvisamente troppo grande. Pulire la casa o occuparsi del giardino può diventare troppo faticoso da gestire da soli. In tal caso, è opportuno riflettere sull'abitazione di proprietà attuale e decidere se darla in locazione o venderla. Le opzioni a disposizione per passare da una casa a un appartamento adatto alla vostra età, che sia attraverso una vendita o una locazione, sono varie:

- Potete utilizzare il ricavato della vendita direttamente per la nuova abitazione di proprietà, in questo modo non dovete sostenere un doppio onere degli interessi ipotecari.
- Se la vendita richiede più tempo, potrebbe essere necessario un finanziamento transitorio per disporre temporaneamente di fondi aggiuntivi per l'acquisto.

- Potete anche dare in locazione l'immobile e ridurre così il doppio onere degli interessi ipotecari grazie al reddito da locazione. Questa opzione è preferibile se desiderate lasciare la casa in eredità ai vostri discendenti.
- Potete investire il ricavato della vendita e trasferirvi in un appartamento in affitto adatto alle vostre nuove esigenze legate all'età.

Se pianificate di vendere il vostro immobile, è consigliabile farlo per tempo. La vendita infatti richiede tempo. Chi ha tempo a sufficienza spesso riesce a spuntare un prezzo migliore rispetto a chi vende sotto pressione. Una pianificazione tempestiva consente inoltre di prevedere più opzioni per la propria situazione abitativa futura.

Verificare le forme abitative alternative

Il motivo per cui non si vuole vendere l'abitazione di proprietà è molto spesso di natura emotiva: avete realizzato la casa dei vostri sogni, ci sono cresciuti i vostri figli e i ricordi sono preziosi. Può quindi valere la pena valutare soluzioni alternative, come la costruzione di un appartamento annesso o un'abitazione in condivisione o una casa multigenerazionale.

La convivenza tra generazioni diverse in una casa multigenerazionale era comune in passato, ma oggi è meno diffusa. Tuttavia, l'interesse per questo tipo di convivenza è in crescita. Le case intergenerazionali sono una forma moderna di questa convivenza, che promuove la cooperazione e il sostegno tra le generazioni.

La copertura reciproca è fondamentale

Il decesso del partner di vita può avere notevoli conseguenze finanziarie. Rispetto all'ipoteca, il primo passo è quello di chiarire se l'onere finanziario dell'abitazione di proprietà è ancora sostenibile con le prestazioni per superstiti. Per la valutazione della sostenibilità, la regola generale vuole che i costi complessivi (interesse ipotecario, ammortamento e costi di manutenzione) non dovrebbero superare un terzo, ovvero in età AVS il 38%, del reddito disponibile. Se la persona superstite non è in grado di sostenere i costi dell'abitazione di proprietà comune, potrebbe essere necessario vendere l'immobile. È quindi importante adottare misure precauzionali adeguate per evitare un simile scenario. Proprio per questo le questioni relative alla previdenza, all'assicurazione sulla vita, alla pianificazione successoria e al finanziamento dovrebbero essere affrontate per tempo. Una consulenza professionale in materia di previdenza e copertura dei rischi vi aiuterà ad adottare le misure adeguate.

Maggiori informazioni → [sulla consulenza previdenziale e copertura dei rischi](#)

Nell'ambito della pianificazione successoria, occorre innanzitutto conoscere gli effetti del regime dei beni. In assenza di un accordo che preveda il contrario, alle coppie sposate si applica automaticamente la partecipazione agli acquisti. Ciò significa che alla morte del coniuge il patrimonio viene suddiviso in beni propri e in beni acquisiti. Il coniuge superstite riceve i propri beni e la metà dei beni acquisiti. I beni propri del defunto e la metà dei beni acquisiti rientrano nell'asse ereditario, di cui la metà spetta ai discendenti e l'altra metà al coniuge superstite, a meno che non sia stato stabilito diversamente in un accordo successorio. Solitamente gran parte del patrimonio è stato riposto nell'abitazione di proprietà. Se i discendenti chiedono di essere liquidati, il coniuge superstite può trovarsi in difficoltà finanziarie.

Suggerimenti:

- Con una convenzione matrimoniale, voi e il vostro coniuge potete assegnarvi reciprocamente tutti i beni acquisiti (proposta di assegnazione). In tal modo, solo i beni propri del vostro partner confluiscono nella massa ereditaria.
- Con un testamento o un contratto successorio potete anche garantire al coniuge superstite la migliore copertura finanziaria possibile in termini di diritto successorio, ad esempio includendo i vostri discendenti nella porzione legittima.

Una pianificazione previdenziale e successoria con l'aiuto di un professionista può aiutarvi a esaminare attentamente la vostra situazione personale per creare un piano personalizzato che risponda alle vostre esigenze individuali.

Maggiori informazioni → [sulla consulenza successoria](#)

Copertura reciproca: lo scoglio del concubinato

La copertura reciproca è particolarmente importante per le coppie in concubinato, in quanto sono meno tutelate dalla legge rispetto alle coppie sposate. Valutate in che modo potete prepararvi in caso di morte del vostro partner. Molte casse pensioni consentono alle coppie in concubinato di definirsi come beneficiarie in caso di decesso, a condizione che abbiano vissuto nello stesso nucleo familiare per almeno cinque anni o che debbano provvedere al mantenimento di figli comuni. Le casse pensioni possono richiedere ulteriori condizioni.

Un suggerimento: registrate il vostro partner presso la cassa pensioni. Per la maggior parte delle casse pensioni il concubinato deve essere registrato quando si è ancora in vita con un apposito formulario per i beneficiari da depositarsi presso la cassa pensioni. Per il pilastro 3a, il pagamento viene effettuato secondo un ordine regolamentato dei beneficiari. All'occorrenza, l'ordine dei beneficiari può essere modificato per iscritto. L'AVS non prevede tuttavia rendite per superstiti per i partner in concubinato. Potete tutelare il vostro partner in concubinato con un'assicurazione in caso di decesso.

Sintesi

Pianificare la situazione abitativa in età avanzata

Con l'avanzare dell'età cambiano anche le esigenze abitative. I figli escono di casa e l'abitazione diventa improvvisamente troppo grande. Le pulizie o la cura della casa possono diventare troppo faticose da gestire da soli. La nuova fase di vita con l'arrivo del pensionamento modifica anche il calcolo della sostenibilità: leggete con quali disposizioni potete prepararvi alla situazione abitativa in età avanzata.

Sostenibilità da pensionati → Dopo la pensione la domanda cruciale è:
l'abitazione di proprietà è sostenibile in età avanzata?

La copertura reciproca è fondamentale

Il decesso del partner di vita può avere notevoli conseguenze finanziarie. In presenza di un'ipoteca è importante chiarire se l'abitazione di proprietà è ancora sostenibile. Soprattutto per le coppie in concubinato, è essenziale che le questioni relative alla previdenza, alla copertura, alla pianificazione successoria e al finanziamento siano affrontate per tempo.

Abitazione di proprietà in concubinato → Pensare alla previdenza in tempi favorevoli

Domande frequenti sulla sostenibilità dell'abitazione di proprietà in età avanzata

Che cos'è un finanziamento transitorio?

Con il finanziamento transitorio, le Banche possono sostenere l'acquisto di un nuovo immobile fino al momento in cui l'abitazione di proprietà viene venduta. A tale scopo, l'ipoteca esistente sull'abitazione di proprietà da vendere viene aumentata per generare fondi propri per il nuovo immobile. Ciò, però, è possibile solamente se la sostenibilità è garantita e l'immobile esistente ha un basso valore d'anticipo.

Cos'è il regime dei beni?

Il regime dei beni stabilisce quali sono i rapporti di proprietà durante il matrimonio e come vengono divisi il patrimonio e i debiti in caso di divorzio o di decesso. In Svizzera esistono tre diversi regimi dei beni: partecipazione agli acquisti, comunione dei beni e separazione dei beni.

Informazioni dettagliate → [sui diversi regimi dei beni](#)

Quale regime dei beni si applica se non è stato concordato nulla?

Il regime dei beni ordinario è la partecipazione agli acquisti. Se le parti non stipulano una convenzione matrimoniale (atto pubblico) prima o durante il matrimonio, sono automaticamente soggette a questo regime dei beni. Il regime dei beni riguarda i beni acquisiti e i beni propri di ciascun coniuge.

Informazioni dettagliate → [sui diversi regimi dei beni](#)

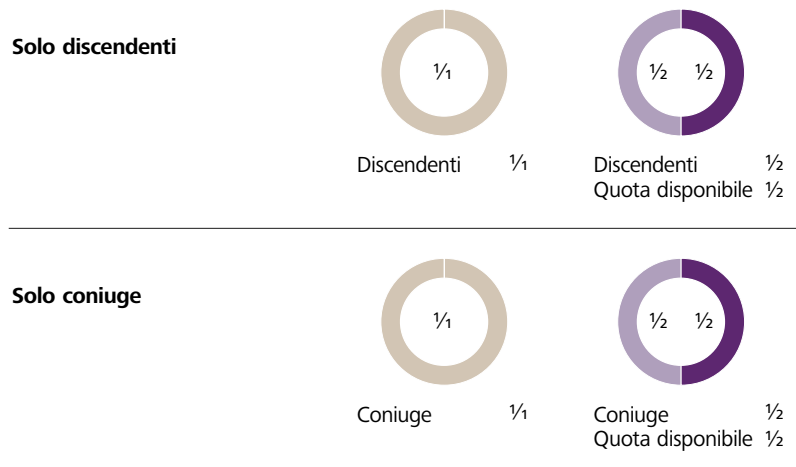
Cos'è una convenzione matrimoniale?

Una convenzione matrimoniale consente ai coniugi di regolare il regime dei beni, compresa la ripartizione dei valori patrimoniali in caso di divorzio o di morte di uno dei due partner. In Svizzera la stipula di una convenzione matrimoniale è facoltativa ma le coppie sposate senza convenzione matrimoniale sono automaticamente assoggettate al regime dei beni della partecipazione agli acquisti. La convenzione matrimoniale consente ai coniugi di optare per altri regimi dei beni, come la comunione dei beni o la separazione dei beni. Inoltre, nella convenzione matrimoniale i coniugi possono modificare il regime dei beni in modo che, in caso di morte, tutti i beni acquisiti vadano al coniuge superstite, anche se i figli comuni non sono d'accordo.

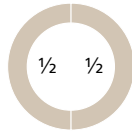
La convenzione matrimoniale può essere stipulata prima o dopo il matrimonio. Per essere valida deve essere sancita da atto pubblico.

Chi sono gli eredi legittimi?

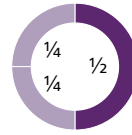
La ripartizione dell'eredità dipende da quali sono i parenti superstiti della persona deceduta. Alcuni parenti hanno diritto, inoltre, a una quota minima dell'eredità, la porzione legittima. Hanno diritto a una porzione legittima, oltre al coniuge, anche i figli della persona deceduta. La differenza tra le porzioni legittime e le quote ereditarie legali si traduce nella quota liberamente disponibile, che potete lasciare in eredità come desiderate con una disposizione a causa di morte. La tabella seguente mostra a quanto ammonta questa quota liberamente disponibile in diverse situazioni familiari:



Coniuge e discendenti

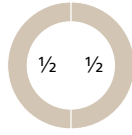


Coniuge 1/2
Discendenti 1/2

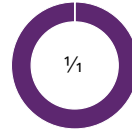


Coniuge 1/4
Discendenti 1/4
Quota disponibile 1/2

Solo genitori



Madre 1/2
Padre 1/2



Madre 0
Padre 0
Quota disponibile 1/1

■ Quota ereditaria legale

■ Porzione legittima tutelata per legge

■ Quota disponibile liberamente



Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione o un'offerta e non sostituisce in alcun modo una consulenza né un'analisi complete e dettagliate. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Raiffeisen Svizzera società cooperativa («Raiffeisen Svizzera») e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.