

Bank
Banque
Banca

CLER

Benvenuti a casa

Ipoteche
e finanziamento di costruzioni



State per diventare proprietari di un'abitazione. Complimenti, è un passo importante che riempie di gioia. E che comporta anche decisioni importanti.



Passare da locatori a proprietari di un'abitazione è una scelta che va ponderata molto attentamente, chiedendo consiglio ad esperti finanziari. L'acquisto di una casa, del resto, non cambia solo la vostra vita, ma anche la vostra situazione patrimoniale e fiscale.

Da parte nostra, siamo lieti di aiutarvi a realizzare il sogno di una casa di proprietà. I consulenti della Banca Cler esaminano in modo accurato la vostra situazione di vita, patrimoniale e reddituale nonché i progetti per il futuro, in modo da proporvi il finanziamento più adatto alle vostre esigenze.

Così i conti tornano

Vorreste vivere in campagna, in un tranquillo sobborgo o in una grande città? Cercate una casa unifamiliare o un appartamento? Volete costruire da zero la casa dei vostri sogni o acquistare un immobile già esistente? Diteci quali sono i vostri desideri e vi aiuteremo a trovare la soluzione finanziaria più adatta a voi.

Regola 80/20

Quasi nessuno paga un immobile interamente di tasca propria. Almeno il 20 % del prezzo d'acquisto o del valore venale – che corrisponde al valore dell'immobile da noi calcolato – viene finanziato con il capitale proprio. Il restante 80 %, di norma, può essere coperto da ipoteche.

Cosa rientra nel capitale proprio?

Nel capitale proprio rientrano gli averi in conto o di risparmio nonché i titoli, ma anche gli averi del 3° pilastro, i valori di riscatto di polizze assicurative, gli anticipi ereditari e le donazioni. Potete anche prelevare o costituire in pegno gli averi della cassa pensioni nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazioni.

Capitale di terzi: prima e seconda ipoteca

Per sopperire all'importo mancante, la Banca Cler vi viene incontro con le ipoteche. La prima ipoteca copre due terzi del prezzo d'acquisto o del valore venale, mentre la seconda garantisce l'importo restante fino ad una quota dell'80 % del prezzo d'acquisto o del valore venale. La seconda ipoteca va rimborsata nell'arco di 15 anni, in ogni caso entro il 65° anno di età.

Il reddito è sufficiente per coprire tutti i costi?

In futuro l'affitto non sarà più un problema, ma vi attendono altre spese.

- Interessi ipotecari: per evitare che vi troviate in difficoltà in caso di aumento dei tassi, calcoliamo costi pari al 4,5 % p. a.
- Ammortamenti: le ipoteche si possono rimborsare a rate.
- Manutenzione e costi accessori: chi possiede un'abitazione deve accollarsi personalmente una serie di costi (riparazioni, assicurazioni, elettricità e acqua); a tal fine consigliamo di mettere in conto un importo annuo pari allo 0,8 % del prezzo d'acquisto o del valore venale.

Va tenuto presente che l'acquisto di un immobile comporta anche i costi a tantum relativi alla cartella ipotecaria e alle tasse notarili.

Questa spesa è alla mia portata?

L'esperienza dimostra che se i costi legati all'abitazione – ossia gli interessi ipotecari «calcolatori», gli ammortamenti, la manutenzione e le spese accessorie – sono inferiori a un terzo del reddito netto annuo, la sostenibilità finanziaria è garantita.

Fate un calcolo per scoprire se la vostra proprietà d'abitazione è finanziariamente sostenibile. Provate il calcolatore di ipoteche della Banca Cler oppure fissate subito un appuntamento. www.cler.ch/ipoteche



Come calcolare la sostenibilità

Finanziamento		Esempio	Il vostro calcolo
Prezzo d'acquisto / valore venale	100 %	675 000 CHF	
Capitale proprio	20 %	135 000 CHF	
1 ^a ipoteca	66,67 %	450 000 CHF	
2 ^a ipoteca	13,33 %	90 000 CHF	
Sostenibilità			
Onere degli interessi per la 1 ^a e la 2 ^a ipoteca (4,5 %* di 540 000 CHF)		24 300 CHF	
Ammortamento 2 ^a ipoteca (entro 15 anni)		6 000 CHF	
Manutenzione e costi accessori (0,8 % del prezzo d'acquisto / valore venale)		5 400 CHF	
Totale costi annui (max. 1/3 del reddito netto)		35 700 CHF	
Reddito netto annuo necessario		107 100 CHF	

* Per valutare la sostenibilità si utilizza il tasso d'interesse medio a lungo termine del 4,5 % p. a.
In tal modo avete la certezza di poter sostenere il costo della vostra abitazione anche in caso di aumento dei tassi.

E se capita un imprevisto?

Forse oggi potete permettervi una casa di proprietà, ma come cambierebbe la vostra situazione in caso di incapacità di guadagno? E cosa accadrà dopo il pensionamento? Il vostro consulente è pronto a rispondere a queste e altre domande. Per darvi la sicurezza che cercate.



La scelta giusta

Per i più prudenti

Ipoteca a tasso fisso

Il tasso d'interesse resta invariato per l'intera durata dell'ipoteca, che ha una scadenza fissa.

Potete calcolare in anticipo e con precisione gli oneri degli interessi, senza doverti preoccupare di eventuali fluttuazioni.

Per tutte le ipoteche a tasso fisso potete stabilire in anticipo il tasso d'interesse.

Per i più flessibili

Ipoteca a tasso variabile

Il tasso d'interesse dipende dalla situazione attuale del mercato.

Se cala il tasso di mercato, cala anche quello ipotecario. Se invece gli interessi aumentano, anche il vostro tasso ipotecario si adeguerà di conseguenza.

Questo sistema vi garantisce la massima flessibilità.

Potete passare a un altro modello ipotecario in qualsiasi momento.

Per chi ama i calcoli

Ipoteca SARON

Il vostro tasso d'interesse si basa sul SARON composto con una durata di 3 mesi e sul margine concordato.

Beneficiate di un contesto di tassi in calo.

In caso di aumento dei tassi, potete cambiare semplicemente il modello ipotecario.



Per chi raccoglie punti

Ipoteca Supercard

In cambio di 20 000 superpunti potete beneficiare di un'allettante agevolazione sugli interessi.

L'ipoteca Supercard corrisponde a un'ipoteca a tasso fisso: la durata è fissa e il tasso d'interesse rimane costante per l'intero periodo.

Così sarete al riparo dalle fluttuazioni e potrete calcolare in anticipo e con precisione i pagamenti degli interessi.



Per i più consapevoli

Ipoteca ecologica

Il vostro progetto edile ispirato ai principi dello sviluppo sostenibile merita un tasso d'interesse preferenziale.

L'ipoteca ecologica funziona come un'ipoteca a tasso fisso.

La durata è fissa e il tasso d'interesse rimane costante per l'intero periodo. Potete calcolare in anticipo e con precisione gli oneri degli interessi, così non sarete toccati direttamente da eventuali oscillazioni.

Costruire da zero: i costi partono dalle fondamenta

Che si tratti di una nuova costruzione, un rinnovo o una ristrutturazione, il credito di costruzione è lo strumento ideale per pagare le fatture in corso emesse dagli artigiani. I pagamenti avvengono tramite il conto del credito di costruzione. A lavori ultimati, potete convertire il credito di costruzione in un'ipoteca a vostra scelta.

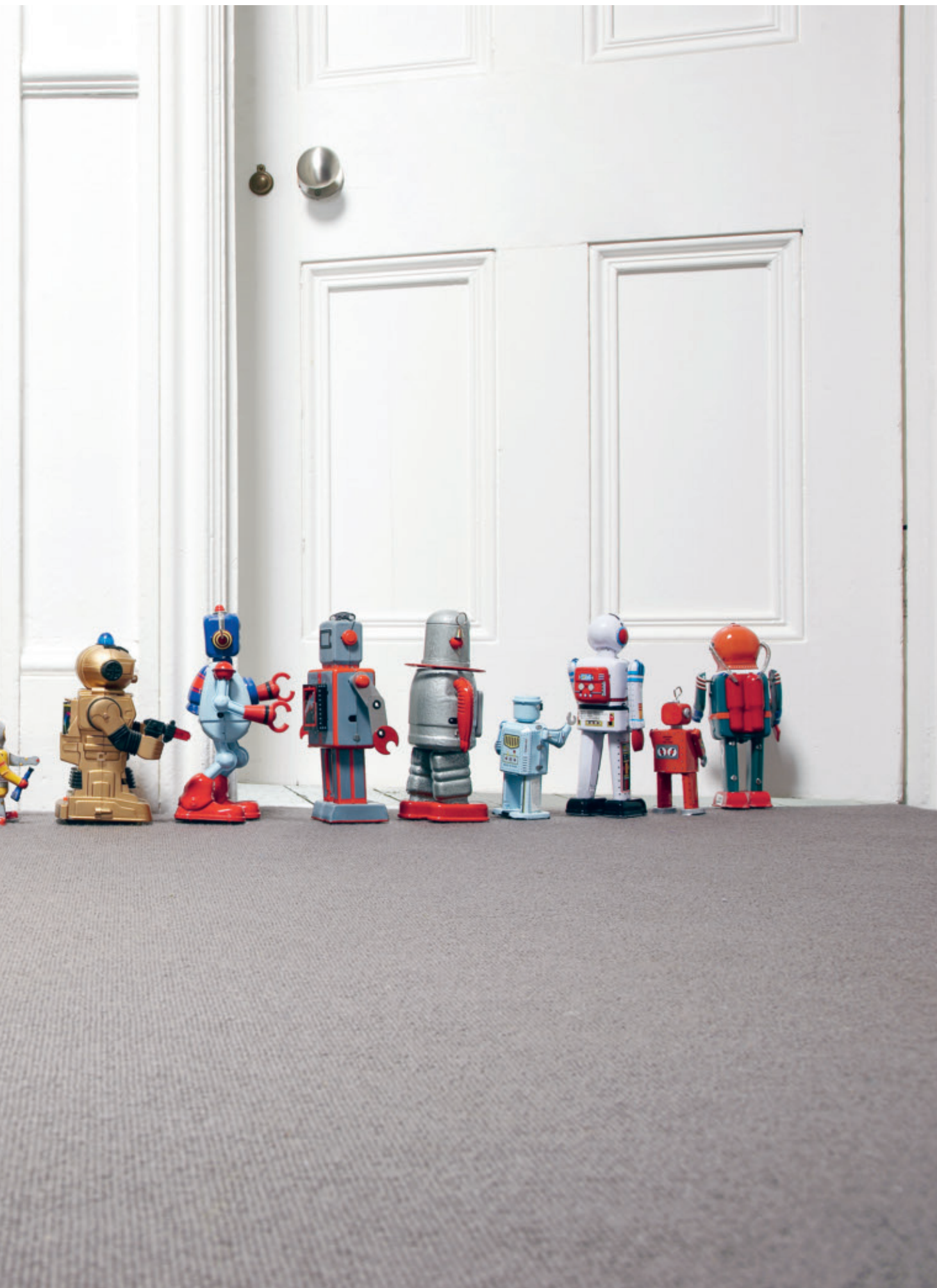
Per saperne di più

Maggiori informazioni, come le condizioni attuali, le agevolazioni sugli interessi, le durate, gli importi minimi e massimi o le possibilità di ammortamento, sono disponibili sul nostro sito. www.cler.ch/ipoteche



Un passo alla volta

Le possibilità per finanziare un'abitazione di proprietà sono molteplici. La Banca Cler vi aiuta passo dopo passo a trovare la soluzione ipotecaria più adatta alle vostre esigenze.



Il mix lo rende possibile



Combinare diverse ipoteche è facile e vi permette di creare un pacchetto di finanziamento su misura per voi.

Per ammortizzare un aumento dei tassi potete suddividere l'ipoteca in più tranches con durate diverse. In tal modo non dovrete prorogarle tutte nello stesso momento, il che risulta svantaggioso in una fase di rialzo dei tassi.

Le domande decisive per trovare la giusta combinazione di ipoteche:

- Per quanti anni devo stabilire gli interessi?
- In quali tempi e in quale misura voglio beneficiare di una riduzione dei tassi?
- A quanto possono ammontare gli oneri degli interessi perché rimangano sostenibili?
- Come posso sfruttare le agevolazioni fiscali?

Chiedete alla Banca Cler

Per telefono, all'ufficio bancario o direttamente a casa vostra: i nostri specialisti sono pronti ad aiutarvi a trovare le soluzioni di finanziamento migliori per voi. Non esitate a contattarci.

Diretto – indiretto

Esistono due modalità per rimborsare un'ipoteca.

Ammortamento diretto

Ogni anno rimborsate una quota fissa alla Banca Cler, così la somma dovuta si riduce progressivamente e con essa anche l'onere annuo degli interessi. Con questa formula, tuttavia, diminuisce anche l'importo annuo degli interessi passivi deducibili dal reddito imponibile.

Ammortamento indiretto, una scelta astuta

Ogni anno versate una quota fissa sul vostro conto di previdenza 3 presso la Banca Cler. Questa formula non permette di ridurre immediatamente il debito ipotecario, ma garantisce un risparmio di capitale a lungo termine. L'ipoteca, quindi, viene estinta in toto o in parte in un momento successivo.

L'ammortamento indiretto offre vantaggi fiscali:

- I versamenti sul conto di previdenza 3 sono deducibili dal reddito imponibile, il che garantisce un risparmio fiscale.
- Gli interessi passivi rimangono invariati per l'intera durata dell'ipoteca, permettendovi così di beneficiare di una deduzione fiscale sempre costante.
- Inoltre, poiché il vostro debito ipotecario non subisce variazioni, si riduce anche l'imposta sulla sostanza.





Terzo pilastro – secondo pilastro

Valutate l'opportunità di attingere agli averi della previdenza privata del 3° pilastro o a quelli della cassa pensioni per finanziare l'acquisto della vostra abitazione.

Il capitale previdenziale aumenta il capitale proprio

Nei limiti consentiti dalla legge, potete riscuotere il vostro capitale previdenziale per aumentare i fondi propri. In questo modo riducete la quota del capitale di terzi e risparmiate sugli interessi.

Attingere al capitale del 2° e 3° pilastro cambia la vostra situazione previdenziale

Vi è però un rovescio della medaglia: se scegliete di riscuotere il capitale del 2° e 3° pilastro pagate le imposte dovute una tantum. D'altro canto le prestazioni della cassa pensioni per voi e la vostra famiglia possono subire variazioni in caso di incapacità al lavoro o di decesso. Il prelievo di capitale comporta sempre un taglio delle prestazioni erogate dopo il pensionamento. Chiedete informazioni al vostro consulente.

Il capitale previdenziale crea margine di manovra

Tra le soluzioni ammesse vi è anche quella di costituire in pegno il capitale previdenziale per garantire la vostra ipoteca. Ciò vi permette di aumentare il vostro margine di manovra finanziario e di accendere un'ipoteca di importo superiore. Anche gli oneri degli interessi aumentano di conseguenza, offrendo la possibilità di maggiori detrazioni in sede di dichiarazione d'imposta. Inoltre, continuate a beneficiare di accrediti di interessi sul vostro capitale previdenziale. Almeno il 10% dei fondi propri richiesti deve provenire dal vostro patrimonio.

Check-up individuale

Ogni variante di finanziamento presenta vantaggi e svantaggi. Nell'ambito di un'analisi vi mostriamo se le prestazioni previdenziali erogate ai vostri familiari in caso di invalidità o decesso sono sufficienti per sostenere, anche in futuro, le spese legate alla casa di proprietà.

L'acquisto non è che l'inizio

Possedere un'abitazione comporta una serie di impegni e responsabilità. Per questo la nostra assistenza non si limita alla fase iniziale di acquisto, ma è proiettata verso il futuro. Ad esempio, vi mostriamo come un conto per le spese di manutenzione vi sia di grande aiuto per gli interventi di rinnovo, come raggiungere i vostri obiettivi di risparmio, sfruttare le opportunità di rendimento a lungo termine e risparmiare sulle imposte. Siamo pronti a consigliarvi sui lavori di rinnovo o ristrutturazione da svolgere. Inoltre, vi invitiamo a partecipare ai nostri eventi informativi esclusivi dedicati agli immobili. La Banca Cler è la scelta giusta per i proprietari di abitazioni.

Sicurezza per i vostri cari

Un'abitazione di proprietà comporta responsabilità maggiori. Come potete garantire la sicurezza necessaria alla vostra famiglia in caso di imprevisti?

**Per il peggiore dei casi: un'assicurazione che protegge
contro le conseguenze di decesso o invalidità**

Un'assicurazione sulla vita, in caso di perdita di guadagno o contro il rischio di decesso dà alla famiglia la sicurezza finanziaria anche qualora il reddito dovesse diminuire o venire a mancare in seguito a infortunio, malattia o decesso. La Banca Cler vi aiuta a trovare la soluzione più adatta per tutelare finanziariamente i vostri cari.

**Le opere edilizie sono piene di incognite:
protegetevi con l'assicurazione di costruzione
o l'assicurazione fabbricati**

Quando si costruisce o si acquista un'abitazione, è bene giocare d'anticipo e stipulare le assicurazioni più importanti per proteggersi dal rischio di danni a cose e persone.



Risparmio fiscale intelligente

Il risparmio fiscale piace a tutti. La proprietà d'abitazione incide direttamente sulle imposte sul reddito e sulla sostanza. Come ottimizzare ipoteche, ammortamenti e interessi per ridurre l'onere fiscale?

Imposta sul reddito: possibilità di ottimizzazione con l'ammortamento indiretto

Il valore locativo della vostra abitazione viene computato come reddito, il che determina un incremento dell'onere fiscale. Ma c'è un risvolto positivo: dal reddito si possono dedurre gli interessi ipotecari nonché i costi legati alla manutenzione periodica, alla gestione dell'immobile e ai lavori di rinnovo. Se gli interessi annui versati e i costi correnti superano il valore locativo, le imposte da versare diminuiscono. Proprio per questo è indicato l'ammortamento indiretto: gli interessi restano invariati per l'intera durata e l'onere fiscale si riduce di conseguenza. Inoltre, i versamenti sul conto di previdenza 3 sono deducibili dal reddito imponibile.

Imposta sulla sostanza: possibilità di riduzione grazie all'ipoteca

L'abitazione di proprietà è parte integrante del patrimonio. Il valore imponibile è stabilito dall'ufficio delle imposte e di norma è molto inferiore al prezzo di mercato. Inoltre, il debito ipotecario può essere dedotto dalla sostanza imponibile. Più ridotto è il valore fiscale e più elevata è l'ipoteca, minore sarà l'imposta sulla sostanza.

Imposta sugli utili da sostanza immobiliare: per chi vende

Se un giorno venderete la vostra casa conseguendo un guadagno, tenete conto che in genere è previsto il pagamento di un'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, il cui importo varia da cantone a cantone. Se con il ricavato acquisterete una nuova abitazione ad uso proprio, il vostro debito fiscale verrà normalmente differito.

Imposta sul passaggio di proprietà: diversa da cantone a cantone

In alcuni cantoni è necessario pagare un'imposta sul passaggio di proprietà sul prezzo d'acquisto. L'importo che acquirente e venditore sono tenuti a versare è soggetto a norme diverse.

Ulteriori costi

Dovete inoltre mettere in conto altre spese: il notaio che certifica il contratto d'acquisto, l'iscrizione nel registro fondiario, l'emissione delle cartelle ipotecarie ed eventualmente l'intermediario immobiliare. Il vostro consulente della Banca Cler vi aiuterà a fare una panoramica dei costi.

Informarsi aiuta a risparmiare sulle imposte

Beneficiate della consulenza personale da parte della Banca Cler: scoprirete varie soluzioni di ottimizzazione fiscale. Fissate un appuntamento oggi stesso.



In buone mani

Il nostro nome è di per sé un programma. «Cler» è un termine romancio che significa chiaro, semplice, comprensibile. Ecco cosa ci contraddistingue:

Parliamo di denaro in modo aperto e sincero, indipendentemente dalle vostre risorse.

«Vietato parlare di denaro»: ormai lo si sente ovunque. E le banche si nascondono dietro termini tecnici, parlano in modo ampolloso e rendono tutto più complicato. Ma noi non ci stiamo! Noi vogliamo parlare di soldi e lo facciamo ascoltando prima attentamente, poi ponendo domande ed esprimendoci con chiarezza. Perché crediamo che tutti, non solo gli esperti in materia, possano imparare a gestire in modo intelligente questa risorsa.

Le operazioni bancarie devono essere semplici. Almeno per voi.

Vogliamo consentirvi di svolgere le operazioni bancarie nel modo più semplice, intuitivo e comodo possibile. Come vostra banca di fiducia vi offriamo tutto ciò di cui avete bisogno per gestire il vostro denaro. Se avete deciso di passare alla Banca Cler, ma il vostro attuale istituto vi sta rendendo il tutto un po' complicato, niente paura: ci pensiamo noi! E da noi anche estinguere un conto è facile.

I buoni consigli non devono costare cari, ma essere utili.

La vita è piena di sorprese, e in alcune situazioni, belle o brutte che siano, si deve parlare di soldi. In tutti questi

momenti noi siamo al vostro fianco. Occuparci di denaro è il nostro mestiere e noi vi aiutiamo a gestire le vostre finanze in ogni circostanza.

Ci impegniamo per il bene comune. Dal 1927.

Le nostre origini risalgono al cooperativismo svizzero. In veste di Banca Centrale Cooperativa, ci siamo impegnati fin da subito a finanziare la costruzione di abitazioni da parte di cooperative. Poi siamo diventati la Banca Coop.

Dal 2017 ci chiamiamo Banca Cler, ma questo non cambia assolutamente la nostra impronta sociale. Al contrario: parità salariale, prodotti finanziari e modelli lavorativi attenti alle esigenze della famiglia, reti tutte al femminile, ricerca contro il cancro ed energia verde sono alcuni degli esempi odierni che testimoniano il nostro impegno a livello sociale.

La banca svizzera per clienti svizzeri in mani svizzere. Noioso? Al contrario!

La Banca Cler non vi fa stare col fiato sospeso, perché rimane con i piedi per terra ed è consapevole dei rischi: assistiamo famiglie, coppie e clienti singoli nonché piccole e medie imprese: in Svizzera.

La Basler Kantonalbank è la nostra proprietaria e ci garantisce l'appoggio necessario: elevata stabilità e prevedibilità, rischi contenuti, approccio lungimirante e investimenti oculati nel futuro.

E questa la chiamate noia?



Siete pronti?

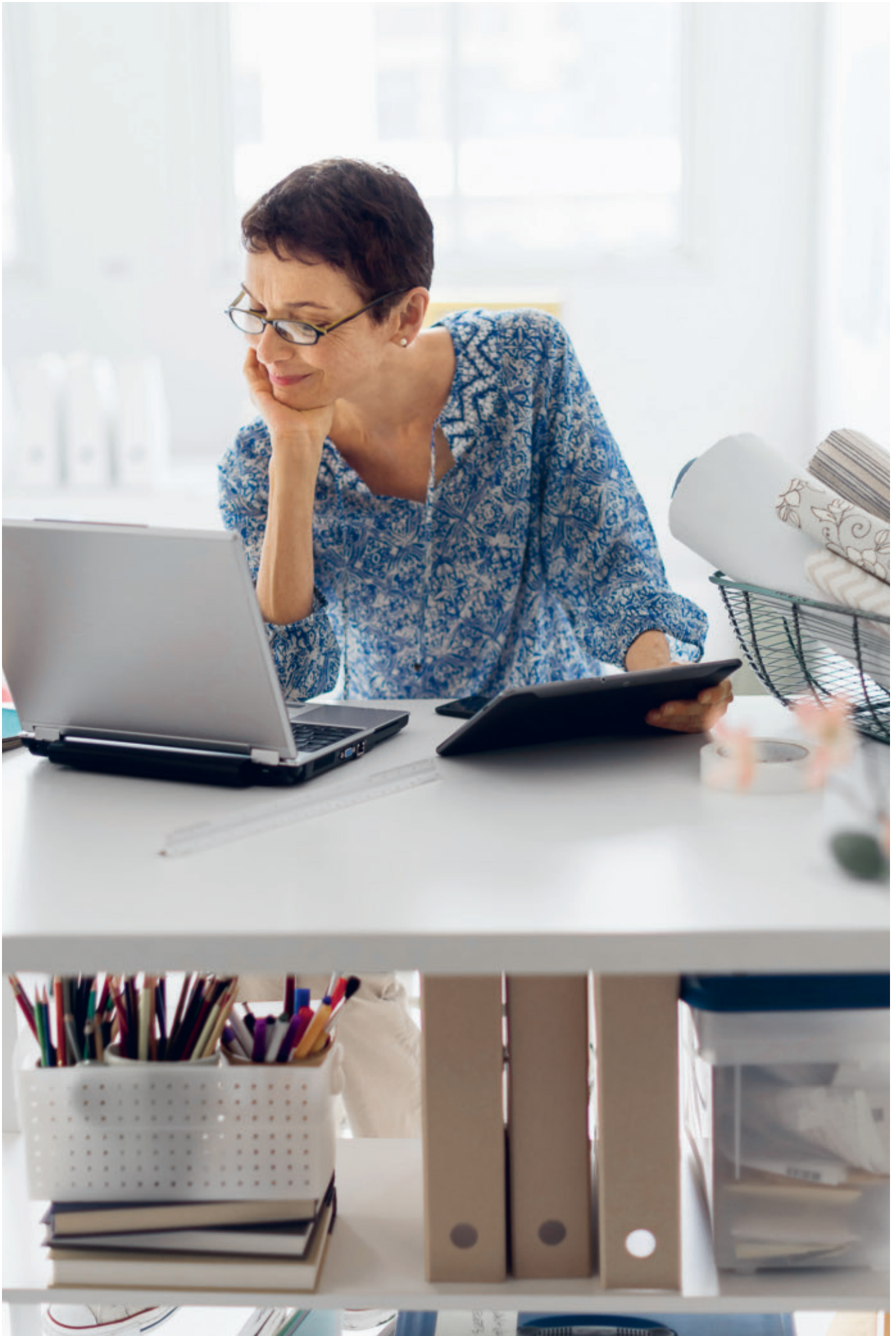
È rassicurante vedere che la propria casa poggia su solide basi finanziarie. E lo è altrettanto sapere di aver trovato la banca giusta.

Siete pronti? Noi sì. I consulenti della Banca Cler vi assistono in modo professionale, senza complicazioni. E sono pronti a festeggiare con voi quando stringerete in mano le chiavi di casa vostra.

Il finanziamento adeguato. La banca giusta.

Banca Cler SA
Casella postale
4002 Basilea

Il nostro Centro di consulenza è a vostra disposizione dal lunedì al venerdì
dalle ore 8.00 alle ore 20.00
al numero 0800 88 99 66
o all'indirizzo info@cler.ch



Banca Cler SA
Casella postale
4002 Basilea

Telefono 0800 88 99 66
info@cler.ch
www.cler.ch

Le indicazioni e i dati riportati nel presente opuscolo hanno fini esclusivamente informativi. La Banca Cler non può garantirne l'esattezza, l'aggiornamento e la completezza. I suddetti contenuti non rappresentano né un'offerta né una raccomandazione e non vanno intesi come un invito a presentare un'offerta. Prima di prendere decisioni è opportuno avvalersi di una consulenza professionale. La Banca Cler si riserva di adeguare i prezzi e di modificare le offerte o i servizi in qualunque momento. Alcuni prodotti o servizi sono soggetti a restrizioni legali e per questo, in determinate circostanze, non sono disponibili per tutti i clienti o tutte le persone interessate. L'utilizzo dei contenuti del presente opuscolo da parte di terzi, in particolare in proprie pubblicazioni, non è consentito senza aver prima ottenuto un consenso scritto dalla Banca Cler.