

# Check-list sostenibilità finanziaria: posso permettermi una casa?

Panoramica sui principali requisiti per l'acquisto di una proprietà abitativa ad uso proprio.



## Il mio capitale proprio è sufficiente?

### Totale Prezzo d'acquisto

Per il capitale proprio vale la regola 20:80.

### Minimo 20 % di capitale proprio

#### Il tuo capitale proprio

50 % di capitale proprio «effettivo»

Risparmi

Titoli

Anticipi ereditari

Prestiti privati

3° pilastro

Altro

2° pilastro Prelievo anticipato o costituzione in pegno della cassa pensione

#### Totale di capitale proprio disponibile

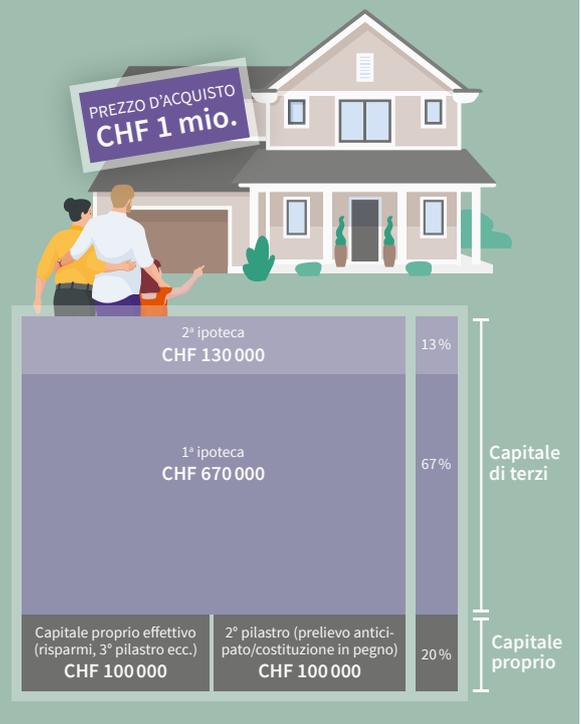
#### Il tuo capitale di terzi massimo (ipoteche)

1ª ipoteca: massimo il 65 % del valore dell'immobile

2ª ipoteca: massimo il 15 % del valore dell'immobile

Acquisto di proprietà abitativa ad uso proprio

## Requisiti normativi minimi



## Come posso finanziare i costi abitativi?

### I costi abitativi non dovrebbero essere superiori a un 1/3 del reddito lordo

#### Base di calcolo

#### I suoi valori iniziali

#### I suoi costi

Interesse ipotecario del 5 %

Valore ipoteca:

=

0,7 – 2,5 % spese di manutenzione e spese accessorie

Valore immobile:

=

Ammortamento 2ª ipoteca

Valore 2ª ipoteca:

=

#### I suoi costi abitativi:

=

Il suo salario lordo

= %  
(inferiore al 33,3 %)

## Prelievo anticipato o costituzione in pegno della cassa pensione: cos'è meglio per me?

Dal 2° pilastro può provenire al massimo la metà del capitale proprio.  
Per questo 50% è possibile scegliere tra il prelievo anticipato e la costituzione in pegno.

Prelievo anticipato	Costituzione in pegno
Tassi ipotecari inferiori	Tassi ipotecare più elevati
Contributi di ammortamento inferiori	Contributi di ammortamento più elevati
Rendita di vecchiaia inferiore	Rendita di vecchiaia più elevata
Prestazioni ridotte in caso di invalidità/decesso	Prestazioni complete in caso di invalidità/decesso

■ Vantaggio    ■ Svantaggio

## 2ª ipoteca: devo scegliere l'ammortamento diretto o indiretto?

Un'ipoteca di secondo grado deve essere rimborsata nel giro di 15 anni, ma al più tardi entro il raggiungimento dell'età di pensionamento. È possibile scegliere autonomamente tra l'ammortamento diretto e indiretto

Desidera ridurre l'onere fiscale con i debiti ipotecari?	<b>Sì</b> <b>Ammortamento diretto</b> Debito ipotecario in costante riduzione	<b>No</b> <b>Ammortamento indiretto</b> Debito ipotecario invariato
L'onere degli interessi deve diminuire nel corso della durata?	<b>Sì</b> <b>Ammortamento diretto</b> Onere degli interessi in costante riduzione	<b>No</b> <b>Ammortamento indiretto</b> Onere degli interessi invariato
Desidera ridurre l'onere fiscale con i debiti ipotecari?	<b>No</b> <b>Ammortamento diretto</b> Onere fiscale crescente	<b>Sì</b> <b>Ammortamento indiretto</b> Onere fiscale crescente
Ha bisogno di una copertura assicurativa in caso di invalidità o decesso?	<b>No</b> <b>Ammortamento diretto</b> Nessuna assicurazione in caso di invalidità/decesso	<b>Sì</b> <b>Ammortamento indiretto</b> Assicurazione in caso di invalidità/decesso
Prevede una possibile inflazione?	<b>No</b> <b>Ammortamento diretto</b> Svantaggiosa in caso di inflazione	<b>Sì</b> <b>Ammortamento indiretto</b> Vantaggiosa in caso di inflazione

■ Vantaggio    ■ Neutro    ■ Svantaggio