

**BANCA  
MIGROS**

## Le nostre ipoteche

Ponete solide fondamenta  
per la vostra casa



# Noi siamo la banca a dimensione umana



## **Trattiamo le persone da pari a pari**

Le nostre porte e i nostri cuori sono sempre aperti alle persone. È così che, insieme, troviamo soluzioni a qualsiasi esigenza.



## **Con noi siete in buone mani**

Ciò che facciamo è ben ponderato. Il nostro agire poggia su solide fondamenta e manteniamo la parola data. A prescindere dal fatto che facciamo qualcosa per la prima o per l'ennesima volta.



## **Facciamo di più, perché le persone sono importanti per noi**

Fare più del dovuto è ciò che ci contraddistingue. Mettiamo con passione le nostre competenze al servizio delle piccole e grandi esigenze delle persone.

Sognate una casa tutta vostra?  
La Banca Migros vi sostiene  
con proposte interessanti.  
Dal finanziamento del primo  
appartamento all'ipoteca  
per la casa dei vostri sogni fino  
al credito per il risanamento  
energetico.



# La via verso il finanziamento

---

## Mezzi propri e finanziamento

Gettate le fondamenta: il finanziamento dell'immobile dei vostri sogni può iniziare con il 20% di mezzi propri.

---

## Entrate e uscite

Andate sul sicuro: così il rapporto tra le spese correnti e il vostro reddito netto è equilibrato.

---

## L'offerta giusta per la vostra casa

Convenienza e solidità: i modelli ipotecari, i crediti di costruzione e i risparmi economici con la Banca Migros.

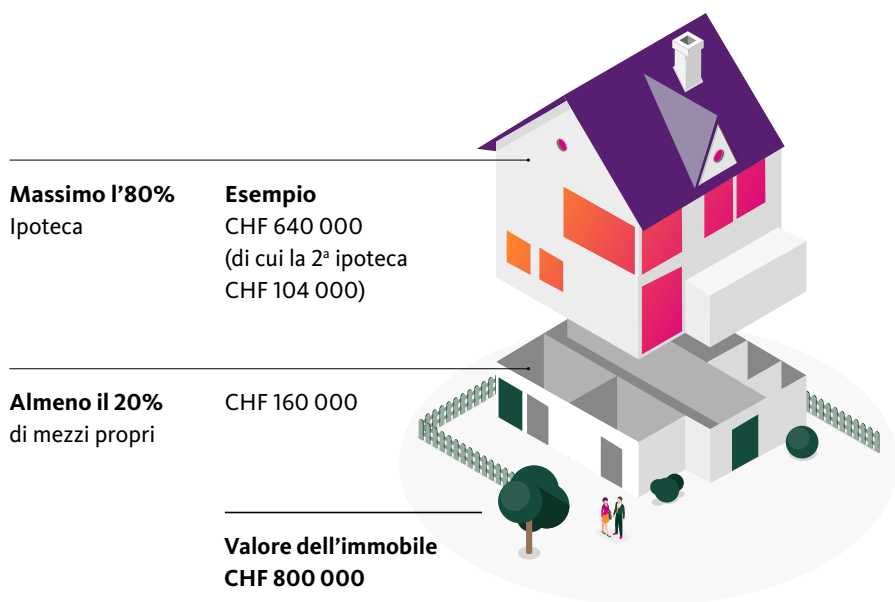
---

## Suggerimenti in materia di imposte

Buoni consigli: come ammortizzare l'ipoteca e beneficiare di imposte inferiori.

# Mezzi propri e finanziamento – la vostra quota e il nostro contributo

Per acquistare un appartamento o una casa, vi occorrono mezzi propri pari almeno al 20%. Al resto pensiamo noi.



Nel grafico è illustrato il rapporto tra mezzi propri e finanziamento di un immobile del valore di CHF 800 000.

## Mezzi propri

### **La vostra quota**

Dovete apportare almeno il 20% del valore dell'immobile. Almeno il 10% di questa quota deve essere costituita da:

- patrimonio in contanti
- capitali di previdenza (3° pilastro)
- ricavato da titoli ceduti
- sostegno da parte di familiari (ad es. una donazione)
- assicurazione sulla vita

Per la quota che supera il 10% potete utilizzare anche fondi del secondo pilastro (capitali della cassa pensioni) e garanzie sussidiarie.

### **Costituzioni in pegno**

Può darsi che il momento non sia ottimale per vendere i vostri titoli.

È probabile che non vogliate prelevare anticipatamente il vostro capitale di previdenza. In questi casi, può essere utile la costituzione in pegno.

### **Prelievo anticipato**

Vale la pena considerare un prelievo anticipato degli averi della cassa pensioni se volete apportare capitali propri supplementari e non desiderate un finanziamento più elevato. In questo modo sarete esonerati anche dal sostenere costi da interessi aggiuntivi.

## Finanziamento

### **Il nostro contributo**

La Banca Migros finanzia al massimo l'80% del valore dell'immobile.

In posizioni molto richieste o per oggetti particolari il valore dell'immobile stimato dal venditore può essere superiore rispetto a quello stimato da noi. Gli acquirenti devono sostenere l'eventuale differenza con i mezzi propri che non provengono dal 2° pilastro. In questi casi il nostro istituto finanzia una quota inferiore all'80% del valore dell'immobile.

# Entrate e uscite – così siete dalla parte sicura

Con il giusto rapporto tra reddito e costi vi conservate un'importante margine di manovra per il futuro.

## Reddito

### Valori sicuri

I seguenti valori rientrano nel vostro reddito:

- reddito netto da attività lavorativa (tredicesima inclusa)
- reddito del coniuge o del convivente, corresponsabile dell'ipoteca
- altri redditi regolari

### Deduzioni personali

Il calcolo della sostenibilità si determina in base al reddito netto.

A tale scopo devono essere dedotti dal reddito i costi personali, ad esempio:

- alimenti versati a coniugi o conviventi divorziati
- alimenti parziali versati ai figli
- rate di leasing e crediti privati

## Uscite

### Tasso d'interesse

Perché siate al sicuro anche nel caso in cui i tassi di mercato salgano, calcoliamo con un tasso d'interesse teorico pari attualmente al 4,75%.

### Spese accessorie

Le spese accessorie comprendono, ad esempio, le spese correnti per riscaldamento, acqua, manutenzione della casa, manutenzione del giardino, elettricità, canoni di collegamento via cavo, acque reflue e raccolta rifiuti nonché riserve per riparazioni e sostituzione di apparecchiature. Le spese accessorie ammontano a un forfait pari allo 0,8%, per gli edifici che soddisfano i requisiti di efficienza energetica (Minergie, CECE) consideriamo lo 0,6% del valore dell'immobile.

### Ammortamento

La Banca Migros finanzia fino all'80% della vostra abitazione. Come beneficiari di un credito dovete ridurre il vostro prestito ipotecario almeno al 67% entro 15 anni o al più tardi entro il pensionamento. L'importo del rimborso annuale viene stabilito contrattualmente.

## Sostenibilità

### Al massimo il 35%

Le uscite non devono superare il 35% del reddito netto.

In questo modo vi conservate ampi margini di manovra finanziari.

Calcolate online la sostenibilità dell'immobile dei vostri sogni.

Esempio	in CHF
<b>Valore dell'immobile</b>	<b>800 000</b>
<b>Ipoteca</b> (80% di CHF 800 000)	<b>640 000</b>
Oneri da interessi teorici ( $4,75\% \times \text{CHF } 640\,000$ )	30 400
Ammortamento (2 <sup>a</sup> ipoteca: CHF 104 000 / 15 anni)	6934
Spese accessorie teoriche ( $\text{CHF } 800\,000 \times 0,8\%$ )	6400
<b>Totale costi annui</b>	<b>43 734</b>
<b>Reddito netto annuo</b>	<b>130 000</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>33,6%</b>
(CHF 43 734 / CHF 130 000)	(possibile fino al 35%)



[bancamigros.ch/calcolatoreipotecario](https://bancamigros.ch/calcolatoreipotecario)

# La proposta giusta per la vostra casa

Scoprite i vostri vantaggi sui prezzi presso la Banca Migros e i nostri modelli ipotecari e crediti di costruzione.

- Noi vi offriamo condizioni vantaggiose.  
Da noi non dovete negoziare.
- Il nostro tasso d'interesse si applica all'intera ipoteca.  
Vi risparmiate il supplemento standard del settore per la 2<sup>a</sup> ipoteca.
- La vostra casa soddisfa i requisiti per l'efficienza energetica?  
Allora beneficate dell'agevolazione Eco per 5 anni.

## **Offerte su misura**

Vi offriamo modelli ipotecari e finanziamenti di costruzioni su misura. Scegliete e combinate tra le nostre offerte descritte di seguito e richiedete una consulenza personale.



[bancamigros.ch/ipoteca](https://bancamigros.ch/ipoteca)

# Modelli ipotecari

## **Ipoteca a tasso fisso**

Sia che vogliate tutelarvi di fronte a un rialzo dei tassi oppure fissare un tasso d'interesse a lungo termine, con l'ipoteca fissa della Banca Migros vi garantite una situazione chiara in termini di costi.

- Durata da 2 a 10 anni
- Nessun adeguamento dei tassi
- Importo minimo 100 000 franchi
- Eventuale agevolazione Eco
- Possibilità di convenire ammortamenti

## **Ipoteca SARON**

Desiderate rimanere flessibili e siete disposti ad accettare notevoli fluttuazioni dei tassi d'interesse? In tal caso l'ipoteca SARON è la soluzione che fa per voi. E se i tassi salgono, passate semplicemente a un'ipoteca fissa.

- Durata illimitata
- Adeguamento dei tassi ogni 3 mesi
- Importo minimo 100 000 franchi
- Possibilità di convenire ammortamenti

## **Ipoteca variabile**

Aspettate il momento opportuno per passare a un modello di finanziamento più vantaggioso? Prevedete di effettuare rimborsi superiori a quelli concordati?

Vi occorre un finanziamento transitorio prima di vendere un immobile? L'ipoteca variabile vi offre la massima flessibilità.

- Durata illimitata
- Adeguamento dei tassi sempre possibile (con previo avviso)
- Nessun importo minimo
- Ammortamenti straordinari previo accordo

## **Limite ipo**

Garantitevi la massima flessibilità. Con il limite ipopotete disporre liberamente del limite di credito concesso e utilizzarlo come meglio preferite.

- Durata illimitata
- Adeguamento dei tassi sempre possibile (con previo avviso)
- Importo minimo: 10 000 franchi



[bancamigros.ch/ipoteca-fissa](http://bancamigros.ch/ipoteca-fissa)



## Modelli di finanziamento delle costruzioni

### **Credito di costruzione**

La nostra soluzione di finanziamento ideale per i vostri progetti di costruzione e di ristrutturazione. Con il pagamento progressivo delle fatture degli artigiani, il vostro credito aumenta solo con l'avanzamento dei lavori. Gli interessi sono pagati solo sul credito effettivamente utilizzato, quindi il vantaggio è ottimale.

- Durata illimitata (per la durata del progetto di costruzione)
- Adeguamento dei tassi sempre possibile (con previo avviso)
- Consigliato da 100 000 franchi in poi

### **Ipoteca anziché credito di costruzione**

Le imprese generali esigono spesso il pagamento del prezzo d'acquisto in più tranches a scadenze diverse, in base all'avanzamento dei lavori. Potete pagare queste tranches direttamente tramite l'ipoteca, anche senza credito di costruzione.

### **Ipoteca e credito di costruzione**

Se realizzate il vostro progetto edilizio, potete stipulare un'ipoteca già durante la costruzione. Le fatture superiori a 100'000 franchi (ad es. per l'acquisto di terreno) potranno quindi essere saldate direttamente tramite l'ipoteca. A partire da 100 000 franchi, in genere, effettuiamo il passaggio dal credito di costruzione utilizzato a un'ipoteca fissa o a un'ipoteca SARON.

### **Erogazione anticipata dell'ipoteca**

A volte non c'è tempo da perdere. Ad esempio per via dei tassi d'interesse correnti. Saremo lieti di erogare l'ipoteca in anticipo versando l'importo sul vostro conto del credito di costruzione. Il conto sarà poi tenuto sulla base dell'avere. Gli interessi ipotecari maturano a partire dalla data di erogazione.

## Risanamento energetico

### **Per il vostro benessere sostenibile**

Riducete allo stesso tempo i costi dell'energia e l'impronta di carbonio. La sostituzione dell'impianto di riscaldamento, il miglioramento dell'isolamento

dell'edificio e l'utilizzo di energie rinnovabili possono aumentare il valore del vostro immobile e rendere più confortevole il clima abitativo.



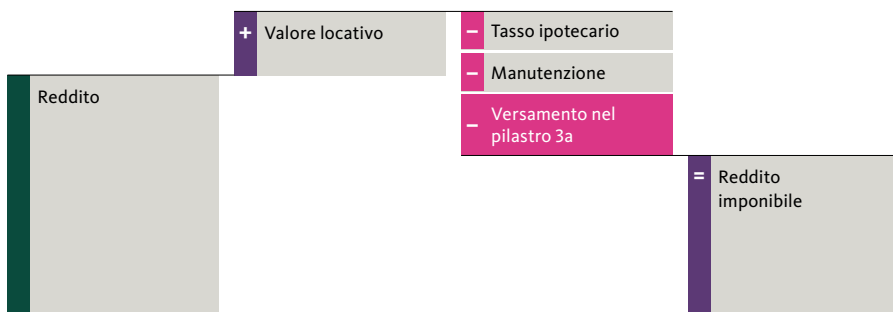
[bancamigros.ch/risanamento-energetico](https://bancamigros.ch/risanamento-energetico)



[bancamigros.ch/creditodicostruzione](https://bancamigros.ch/creditodicostruzione)

# Suggerimenti fiscali – ammortizzare indirettamente e ridurre l'onere fiscale

I proprietari di un'abitazione dichiarano il valore locativo del loro immobile come reddito. Per contro deducono dal reddito imponibile le spese di manutenzione e gli interessi.



I rapporti raffigurati in questo schema non corrispondono alle circostanze reali.

## **Ammortamento indiretto**

Con l'ammortamento indiretto risparmiate sulle tasse. Versate l'intero importo convenuto su un conto di previdenza costituito in pegno.

Questo capitale sarà successivamente utilizzato per ammortizzare il vostro mutuo ipotecario. Fino a quel momento, l'importo del credito non cambia. Rispetto all'ammortamento diretto potete dedurre più interessi debitori dal reddito imponibile e il vostro onere fiscale diminuisce.

## **Ammortamento diretto**

Con l'ammortamento diretto rimborsate la vostra ipoteca annualmente e in tranches, come convenuto. Con l'importo del credito diminuiscono gli interessi da pagare e quindi anche la deduzione fiscale, poiché il vostro onere fiscale aumenta.

# Abbiamo destato il vostro interesse?

## **Richiesta online**

Richiedete il finanziamento per la vostra casa online:  
[bancamigros.ch/e-ipoteca](https://www.bancamigros.ch/e-ipoteca)

## **Fissate un appuntamento per richiedere una consulenza**

Prenotate un appuntamento per una videoconsulenza  
online o in succursale su [bancamigros.ch/contatto](https://www.bancamigros.ch/contatto)

## **Prezzi aggiornati**

Per i tassi d'interesse e i prezzi dei nostri servizi consultate  
l'indirizzo [bancamigros.ch/ipoteca](https://www.bancamigros.ch/ipoteca)

Banca Migros SA  
[bancamigros.ch/contatto](https://www.bancamigros.ch/contatto)