

Finanziamenti



Una base su cui costruire: i nostri interessanti modelli ipotecari a condizioni eque.



fair banking
banca coop

Una casa con giardino in
campagna, un originale loft
o un elegante appartamento
in centro in uno stabile
d'epoca... Chi non accarezza
il sogno di un'abitazione
di proprietà? Con una delle
nostre soluzioni ipotecarie
su misura vi offriamo una
base finanziaria solida per
realizzarlo.



Prodotti e servizi in tutta lealtà, ritagliati sulle vostre esigenze

L'acquisto di un'abitazione di proprietà è una decisione non da poco nella vita di una persona: un passo colmo di gioiosa attesa, che però richiede una pianificazione lungimirante e il supporto di un partner competente. I finanziamenti immobiliari sono una delle nostre competenze fondamentali, un'attività che il nostro istituto ha particolarmente a cuore. Non ci limitiamo a consigliarvi circa il modo migliore per finanziare la casa dei vostri sogni: sapremo conquistarvi con i nostri modelli ipotecari semplici, la flessibilità offerta dalle innumerevoli combinazioni disponibili e i prezzi equi. I nostri specialisti qualificati saranno a vostra completa disposizione per fornirvi in qualsiasi momento una consulenza competente e affidabile. Venite a trovarci presso la succursale Banca Coop più vicina o richiedete direttamente una visita a domicilio: ci prenderemo il tempo necessario per ascoltarvi e insieme elaboreremo la soluzione ideale, adatta alla vostra situazione specifica.

Fair banking

Il nostro operato si ispira in tutto e per tutto ai principi di correttezza e lealtà. Fair banking significa per noi offrire ai clienti servizi bancari di prim'ordine a condizioni eque. Allo stesso tempo, ci impegniamo a instaurare con voi un rapporto fondato sulla lealtà e la chiarezza e a interagire con la società e l'ambiente nel segno del rispetto e della responsabilità.

comparis.ch

Ipoteche

buono: **5.1**

Soddisfazione clienti
02/2009



Valutazione eccellente per la Banca Coop

In un'indagine condotta dal servizio di confronto Internet comparis.ch sulla base di oltre 2 200 proprietari di abitazioni, la Banca Coop ha ottenuto il voto «ottimo» per la qualità del servizio e le condizioni d'interesse offerte. Con questo risultato la Banca Coop occupa una delle posizioni di punta tra gli istituti ipotecari svizzeri esaminati.

Da sogno a realtà... passando per il finanziamento

Vorreste vivere in campagna, in un tranquillo sobborgo oppure in centro città? Desiderate acquistare un immobile già esistente, ristrutturare una casa affidandovi a un architetto oppure costruire da zero? Definire con esattezza i vostri desideri e aspettative vi consentirà di calcolare con un ottimo grado di approssimazione i mezzi finanziari di cui avrete bisogno.

Finanziamento

Per acquistare un'abitazione di proprietà vi occorrono capitale proprio, capitale di terzi e un reddito in grado di coprire le spese correnti.

Capitale proprio

La quota a vostro carico per il finanziamento dell'abitazione ammonta di norma al 20% dei costi di investimento o del prezzo di acquisto.

Capitale di terzi

I restanti costi che dovete sostenere per l'acquisto o la costruzione dell'immobile sono coperti dall'ipoteca, che si articola in:

- 1ª ipoteca fino al 67% dei costi di investimento o del prezzo di acquisto
- 2ª ipoteca fino all'80% dei costi di investimento o del prezzo di acquisto

Reddito a copertura delle spese correnti

Rientrano tra le spese correnti cui dovrete far fronte con il vostro reddito:

- gli interessi ipotecari
- l'ammortamento della 2ª ipoteca, ove richiesto. Presso la Banca Coop, la 2ª ipoteca va rimborsata nell'arco di 15-20 anni, in ogni caso entro il 60º anno di età. Vi suggeriamo di prendere in considerazione l'ammortamento indiretto tramite il nostro conto di previdenza 3, una soluzione vantaggiosa in termini di risparmio fiscale.
- la manutenzione e le spese accessorie della vostra abitazione. La manutenzione (ad es. riparazioni, sostituzione di infissi o radiatori) e le spese accessorie (ad es. assicurazione stabili, elettricità e acqua) ammontano annualmente a circa l'1% del valore venale del vostro immobile.

Altre spese

Considerate nel vostro budget anche gli ulteriori esborsi legati all'abitazione (ad es. attrezzi da giardinaggio, arredamento, lampadari ecc.).

Sostenibilità

Perché l'onere legato all'acquisto o alla costruzione della vostra abitazione risulti sostenibile, la somma di interessi ipotecari, ammortamento e spese correnti non deve superare un terzo del vostro reddito netto.

Il seguente esempio illustra i fattori di cui tener conto nel calcolo del finanziamento, delle spese correnti e della sostenibilità attinente all'abitazione di proprietà. Nella colonna di destra po-

tete eseguire i calcoli relativi al vostro caso specifico, aiutandovi con l'esempio riportato a lato. Per qualsiasi domanda non esitate a contattare il vostro consulente alla clientela.

Finanziamento	Esempio (CHF)	Il vostro calcolo
Capitale proprio (20%)	150 000	
1 ^a ipoteca (67%)	500 000	
2 ^a ipoteca (13%)	100 000	
Costi di investimento e/o prezzo di acquisto (100%)	750 000	
Sostenibilità	Esempio (CHF)	Il vostro calcolo
Tasso d'interesse ipotecario (valore indicativo = 4,5%*)	27 000	
Ammortamento 2 ^a ipoteca (CHF 100 000.- in 15 anni)	6 667	
Manutenzione e tasse (1% di CHF 750 000.-)	7 500	
Costi annui (per calcolo sostenibilità)	41 167	
Reddito netto annuo necessario	123 501	
Reddito netto annuo effettivo	130 000	
Differenza	6 499	
Costi mensili (per calcolo sostenibilità)	3 431	
Reddito netto mensile necessario	10 292	
Reddito netto mensile effettivo	10 833	
Differenza	541	

* Per valutare la sostenibilità si utilizza in genere il tasso d'interesse medio a lungo termine del 4,5%.

→ In questo esempio il reddito netto è sufficiente per il finanziamento dell'immobile.

Calcolo on-line: www.bancacoop.ch -> Calcolare un'ipoteca

Finanziamento con l'ausilio del capitale di previdenza

Se non disponete di mezzi liquidi sufficienti a coprire il vostro fabbisogno di capitale proprio, potete attingere ai risparmi accumulati nell'ambito della previdenza privata (3° pilastro) o della previdenza professionale (2° pilastro).

Capitale del 3° pilastro

È possibile prelevare anticipatamente oppure costituire in pegno il capitale di risparmio del 3° pilastro.

Il **prelievo anticipato** può essere effettuato ogni cinque anni. Questa opzione offre il vantaggio di un'ipoteca più «leggera» e di un conseguente minor onere degli interessi, ma implica la corresponsione delle imposte dovute sul capitale riscosso.

Con la **costituzione in pegno**, invece, continuate a beneficiare degli interessi attivi e delle opportunità di risparmio fiscale, ma l'ipoteca e, di conseguenza, l'onere degli interessi, sono più elevati.

Capitale del 2° pilastro

Le opzioni del prelievo anticipato e della costituzione in pegno per il finanziamento della quota di capitale proprio sono previste anche sull'avere della cassa pensioni.

Il **prelievo anticipato** offre anche in questo caso il vantaggio di un'ipoteca ridotta e di un onere degli interessi inferiore, ma il capitale liquidato è soggetto a tassazione e, per di più, si crea una lacuna previdenziale.

Se optate per la **costituzione in pegno**, dovrete far fronte a un'ipoteca più elevata e a un conseguente maggior onere degli interessi, con il vantaggio però di mantenere intatto il vostro diritto alle prestazioni della cassa pensioni. Inoltre, beneficiate di un risparmio fiscale e di un interesse privilegiato.

Ammortamento e vantaggi fiscali

In funzione della vostra situazione personale e delle vostre esigenze specifiche, potete scegliere tra due diverse tipologie di ammortamento.

Ammortamento diretto

Optando per questa modalità ammortizzate la vostra ipoteca rimborsandone una quota costante a scadenze periodiche. Di conseguenza, l'onere degli interessi si riduce progressivamente. Per contro, i pagamenti effettuati nell'ambito dell'ammortamento diretto non sono deducibili fiscalmente.

Ammortamento indiretto

Con questa formula gli importi versati a titolo di ammortamento confluiscono direttamente nel vostro conto di previdenza 3.

Il debito ipotecario, quindi, non viene rimborsato progressivamente con pagamenti regolari, ma solo in un momento successivo, una volta accumulato un capitale sufficiente a ridurre l'ipoteca. L'ammortamento indiretto consente inoltre di risparmiare sulle imposte, anno dopo anno, sotto un duplice punto di vista: innanzitutto, gli importi versati sul conto di previdenza 3 sono deducibili dal reddito; in più, gli interessi passivi sull'ipoteca restano invariati per l'intera durata del finanziamento, il che lascia inalterate le vostre possibilità di deduzione fiscale.

Altri vantaggi fiscali

Imposta sulla sostanza: come parte integrante del vostro patrimonio, l'abitazione di proprietà è soggetta all'imposta sulla sostanza.

Decisivo ai fini del calcolo non è tanto il valore venale, quanto piuttosto il valore fiscale dell'immobile. Gli interessi ipotecari possono essere dedotti dal totale del vostro patrimonio, consentendovi così di ridurre la somma imponibile.

Imposta sul reddito: nel caso di un immobile ad uso proprio, è soggetto a imposizione in qualità di reddito il valore locativo. Per contro, è possibile dedurre dal reddito imponibile gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione sostenute.



Credito di costruzione e credito di costruzione Start

Avete in programma lavori di costruzione, ristrutturazione o ampliamento? Con noi, potete stare tranquilli. Vi proponiamo due diverse soluzioni, in base alla natura del vostro progetto.

Il **credito di costruzione** viene concesso per finanziare la costruzione di un immobile, oppure interventi di ristrutturazione o ampliamento. Prima dell'inizio dei lavori, il vostro capitale proprio viene versato su uno speciale conto relativo al credito di costruzione. È a questo conto che si attingerà in seguito per pagare tutte le fatture fino alla conclusione del progetto. Con questo tipo di credito gli interessi sono dovuti solo sulla quota effettivamente utilizzata. Una volta completati i lavori, il credito di costruzione viene convertito in un'ipoteca a discrezione del cliente.

Il **credito di costruzione Start** è un prodotto destinato esclusivamente ai clienti che progettano di costruire l'abitazione ad uso proprio. Con questa formula potete beneficiare di un'interessante agevolazione sul tasso di base del credito di costruzione per una durata massima di due anni.

I nostri modelli ipotecari

Ciascuno di noi nutre aspettative diverse in relazione all'acquisto di un'abitazione di proprietà. Insieme analizzeremo la vostra situazione specifica e troveremo la soluzione più conforme alle vostre esigenze. Nel nostro ampio ventaglio di prodotti, alcuni dei quali proposti in esclusiva dalla Banca Coop, c'è sicuramente ciò che fa per voi.

Le ipoteche classiche

Nell'**ipoteca a tasso fisso** il tasso d'interesse rimane invariato per l'intera durata concordata. Questa soluzione vi consente di prevenire con esattezza l'onere degli interessi e vi mette al riparo da qualsiasi oscillazione in tal senso. La durata dell'ipoteca può variare tra 1 e 10 anni, a discrezione del cliente.

L'**ipoteca a tasso variabile** vi offre la massima flessibilità. Il tasso d'interesse segue l'andamento del mercato monetario e dei capitali: potete così trarre beneficio da un eventuale calo dei tassi, ma dovete essere pronti a sostenere un onere più elevato sulla vostra ipoteca nel caso di evoluzione al rialzo. L'ipoteca a tasso variabile ha durata illimitata.

Con l'**ipoteca Libor** potete beneficiare rapidamente di un eventuale calo dei tassi, poiché l'interesse applicato si basa sul Libor. Il tasso d'interesse viene ridefinito ogni 3 o 6 mesi, a discrezio-

ne del cliente, e la durata complessiva dell'ipoteca può variare tra 3 e 5 anni. Per contenere entro limiti accettabili il rischio di rialzo dei tassi, vi offriamo la possibilità di convertire l'ipoteca Libor in un altro modello ipotecario, rispettando un termine di preavviso.

L'ipoteca esclusiva

L'**ipoteca Supercard** è un prodotto unico, offerto in esclusiva dalla Banca Coop. Dietro versamento di 25 000 superpunti vi concediamo una generosa agevolazione sugli interessi dell'ipoteca Supercard. L'ipoteca può essere stipulata sotto forma di ipoteca a tasso fisso con una durata compresa tra 1 e 5 anni; è possibile usufruire dell'agevolazione per un massimo di 5 anni.

Per iniziare nel segno della convenienza

Se stipulate per la prima volta un'ipoteca presso la Banca Coop, potete beneficiare di un'interessante agevolazione sugli interessi per il 1° anno nell'ambito dell'**ipoteca Start**. Questo modello ipotecario è concesso per il finanziamento dell'abitazione ad uso proprio, sotto forma di ipoteca a tasso fisso su 5 anni.



Agire secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile

La nostra politica aziendale si fonda su principi saldi quali l'equità e una condotta responsabile in ambito sociale ed ecologico. Per questo la Banca Coop è stata uno dei primi istituti finanziari a proporre ipoteche legate ad uno sviluppo sostenibile. Affidatevi quindi alla nostra esperienza e approfittate delle numerose agevolazioni previste per i vostri progetti edili effettuati in un'ottica ecologica.

Con l'**ipoteca ecologica** vi offriamo una sostanziale riduzione sul tasso d'interesse per le nuove costruzioni realizzate secondo i criteri dello sviluppo sostenibile, per le misure finalizzate al risparmio energetico nell'ambito di progetti di ristrutturazione e rinnovo nonché per l'impiego di fonti di energia pulite. Grazie alla sua flessibilità, l'ipoteca ecologica è applicabile ai seguenti ambiti:

- **Minergie**
- **CECE** (Certificato energetico cantonale degli edifici)
- **Interventi di rinnovo finalizzati al risparmio energetico**
- **Fonti di energia rinnovabili**

Vengono finanziate le nuove costruzioni o le ristrutturazioni conformi a uno dei tre **standard Minergie, Minergie-P e Minergie-ECO**. L'ipoteca ecologica

può essere inoltre utilizzata per il finanziamento di edifici che dispongono di un certificato **CECE** di classe corrispondente.

Potete inoltre approfittare di questa offerta in caso di specifici interventi di rinnovo di un immobile finalizzati al **risparmio energetico**.

Sfruttate le opportunità offerte dalle **fonti di energia rinnovabili**. L'ipoteca ecologica consente di finanziare l'installazione di un **impianto solare termico** per ottenere acqua calda sanitaria e di un **impianto fotovoltaico** finalizzato alla produzione di energia elettrica.

L'ipoteca ecologica può essere stipulata sotto forma di ipoteca a tasso variabile e/o fisso con una durata compresa tra 1 e 5 anni (l'agevolazione è concessa per un massimo di 5 anni).

Marchio di qualità MINERGIE

Il marchio di qualità MINERGIE è sinonimo di un'edilizia moderna che sa coniugare in modo ottimale aspetti ecologici, economici e comfort abitativo. La Banca Coop è membro dell'Associazione Minergie.





Copertura assicurativa

Prodotto combinato: ipoteche con tutela assicurativa - assicurazione contro il rischio di decesso

La Banca Coop propone, in collaborazione con Nationale Suisse, un'offerta combinata comprendente un prodotto ipotecario e una soluzione assicurativa. Si tratta di un'assicurazione contro il rischio di decesso abbinabile a qualsiasi modello ipotecario della Banca Coop (a condizione che l'ipoteca sia destinata al finanziamento di un'abitazione ad uso proprio).

Con questa formula assicurate contro il rischio di decesso un importo parziale del vostro debito ipotecario (compreso tra CHF 50 000.- e CHF 250 000.-). Se nel corso del periodo d'assicurazione subentra effettivamente il decesso, la somma assicurata viene versata ai beneficiari da voi scelti oppure utilizzata per ridurre il debito ipotecario. In questo modo le spese legate all'ipoteca diminuiscono e l'onere per i vostri parenti rimane sostenibile.

Analisi previdenziale e pianificazione finanziaria

Avvaletevi dei nostri servizi di analisi previdenziale e pianificazione finanziaria per ottenere un quadro chiaro della vostra situazione patrimoniale.

Altri prodotti assicurativi

È bene tutelarsi dai rischi non solo durante la fase di costruzione, ma anche dopo essersi insediati nella nuova casa. I seguenti prodotti assicurativi di Nationale Suisse vi consentono di partire con il piede giusto:

Assicurazioni di cose e responsabilità civile

- Assicurazione costruzioni
- Assicurazione stabili
- Assicurazione responsabilità civile privata
- Assicurazione mobilia domestica

Assicurazioni di persone

- Rendita in caso di incapacità di guadagno

Nationale Suisse è un assicuratore svizzero innovativo con cui la Banca Coop ha stretto un accordo di collaborazione. In virtù di tale sodalizio, i nostri clienti beneficiano di una gamma completa di prodotti bancari e assicurativi a condizioni interessanti. Per ulteriori informazioni visitate il sito www.nationalesuisse.ch

**nationale
suisse**

Cosa devo portare al colloquio per il finanziamento?

Documenti personali

- Documento d'identità (passaporto/ carta d'identità)
- Permesso di soggiorno (A, B o C)
- Attestati di reddito (certificato di salario, conteggio del salario) e/o ultima dichiarazione d'imposta
- Informazioni ufficio esecuzione (risalenti a non oltre 3 mesi prima)

Per tutti gli oggetti immobiliari

- Contratto di compravendita/documentazione di vendita/distinta dei prezzi d'acquisto
- Planimetria
- Estratto attuale del registro fondiario
- Piani di costruzione/relazione tecnica
- Calcolo della cubatura
- Polizza dell'assicurazione stabili
- Perizia esterna (se esistente)
- Distinta delle pigioni (se immobile concesso in locazione)
- Contratto di diritto di superficie (se immobile in diritto di superficie)
- Foto dell'oggetto

Ulteriori documenti per gli appartamenti di proprietà

- Calcolo della superficie netta abitabile
- Atto di costituzione PPP (ev. bozza) e piano di ripartizione (tabella dei millesimi)
- Regolamento d'uso e di amministrazione della comunità dei comproprietari

Ulteriori documenti per le nuove costruzioni

- Relazione tecnica
- Preventivo dettagliato o calcolo della cubatura con prospetto dei costi
- Consuntivo di costruzione + attestazione della liquidazione firmata
- Assicurazione costruzioni
- Permesso di costruzione
- Contratto impresa generale (se esistente)

Ulteriori documenti in caso di trasformazioni e ristrutturazioni

- Relazione tecnica relativa alla trasformazione
- Preventivo dettagliato
- Piani relativi alla trasformazione
- Permesso di costruzione/assicurazione costruzioni

Documenti per le garanzie supplementari

- Polizza di assicurazione sulla vita e/o polizza di assicurazione contro il rischio di decesso
- Certificato della cassa pensioni e relativo regolamento
- In caso di prelievo anticipato dei fondi del 2° pilastro: certificato della cassa pensioni dopo la riduzione della rendita
- Elenco dei titoli

Documenti per richiedenti con attività indipendente

- Bilancio/conto economico firmato degli ultimi 3 anni compreso rapporto dell'ufficio di revisione
- Estratto attuale del registro di commercio



Condizioni

Le attuali condizioni e tutte le informazioni concernenti le ipoteche sono disponibili ai seguenti indirizzi: www.bancacoop.ch/hypotheken e www.ipoteche-svizzera.ch

Ulteriori informazioni

Per ulteriori ragguagli, restiamo a vostra completa disposizione.
0800 88 99 66
info@bankcoop.ch
www.bancacoop.ch

Oppure rivolgetevi a una delle nostre succursali. L'elenco delle succursali nelle vostre vicinanze è disponibile in Internet sul nostro sito www.bancacoop.ch

Servizio di consulenza

Il nostro istituto offre un servizio di consulenza a domicilio dalle ore 8 alle ore 20. Per fissare un appuntamento potete contattarci telefonicamente oppure personalmente, recandovi in uno dei nostri uffici. Saremmo ben lieti di mettere a vostra disposizione la nostra esperienza.

0800 88 99 66
info@bankcoop.ch
www.bancacoop.ch