

Finanziamento di proprietà di abitazioni per uso proprio

La presente scheda informativa serve agli esperti «prima consulenza» come panoramica e riguarda la proprietà di abitazioni per uso proprio. Per definire la soluzione tagliata su misura, si prega di invitare le persone interessate a richiedere una consulenza bancaria.

In linea di massima, è consigliabile rivolgersi tempestivamente a un istituto finanziario per valutare le possibilità di finanziamento e integrarle nella pianificazione dei lavori e dei tempi.

Gli immobili possono essere finanziati mediante un'ipoteca. Se è prevista una ristrutturazione (ad es. la sostituzione del riscaldamento) e il proprietario non ha mezzi propri sufficienti, l'intervento di risanamento può essere finanziato attraverso un aumento dell'ipoteca o un credito di costruzione. Per la concessione del credito, le banche devono riesaminare le condizioni reddituali e/o il valore dell'immobile.

Quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo

- Il 1° gennaio 2020 sono entrate in vigore le direttive riviste dell'ASB,¹ che prevedono requisiti minimi. I finanziamenti ipotecari di proprietà di abitazioni per uso proprio richiedono un apporto minimo di mezzi propri rispetto al valore di anticipo, i quali non possono però provenire dall'avere della previdenza professionale (prelievo anticipato o costituzione in pegno di averi del 2° pilastro). Tale quota minima è del 10 %. L'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto superiore (o i maggiori costi di investimento) e il valore di anticipo inferiore² deve essere finanziata in aggiunta interamente con mezzi propri non provenienti dal 2° pilastro.
- In base al tipo di immobile potrebbe essere necessario apportare ulteriori mezzi propri (ad es. per le case di vacanza).

Impiego di fondi della previdenza professionale

- Gli averi di previdenza del 2° pilastro e/o l'avere del pilastro 3a possono essere utilizzati in una determinata misura per ristrutturazioni di

proprietà abitative per uso proprio (domicilio fiscale principale). È opportuno chiarire prima le possibilità esistenti con la propria banca.

- Possono essere considerati mezzi propri solo gli averi della previdenza libera.

Requisiti per la sostenibilità finanziaria

- Il nuovo ammontare complessivo del finanziamento ipotecario deve essere sostenibile finanziariamente per il mutuatario nel lungo periodo.
- L'ipoteca non può superare i valori massimi di anticipo del futuro valore venale dell'immobile (tenendo conto delle misure che ne aumentano il valore).
- Un'ipoteca è sostenibile se i costi (interessi ipotecari, ammortamenti, spese accessorie legate alla qualità dell'immobile) non eccedono un terzo del reddito sostenibile.
- Una particolarità del calcolo della sostenibilità finanziaria è che i costi correnti dell'ipoteca non vengono calcolati in base al tasso d'interesse attuale effettivo, bensì in base al tasso medio pluriennale.³ La sostenibilità deve essere garantita anche dopo il pensionamento,

¹ Associazione svizzera dei banchieri

² Per quanto concerne il finanziamento degli acquisti di immobili o dei trapassi di proprietà, ai fini della valutazione si applica sostanzialmente il principio del minor valore, secondo il quale è determinante come valore di anticipo l'importo inferiore tra valore di mercato e prezzo di acquisto. (Fonte: Swissbanking, Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare, luglio 2014)

³ Attualmente pari al 5 % circa.

motivo per cui le banche si accertano per tempo del fatto che sia garantita anche al raggiungimento dell'età di pensionamento.

Imposte⁴

A livello di imposta federale diretta e nella maggior parte dei Cantoni, i costi delle misure di risparmio energetico possono essere dedotti dal reddito imponibile come spese di manutenzione dell'immobile.

I costi di manutenzione ordinaria possono essere fatti valere ai fini fiscali soltanto nell'anno in cui sono insorti. Gli investimenti volti a ridurre il consumo energetico possono invece essere dedotti per un periodo fino a tre anni, qualora non possano essere presi integralmente in considerazione ai fini fiscali nell'anno in cui sono insorti. Vale la pena verificare gli effetti sulla situazione fiscale individuale: investire in un nuovo impianto di riscaldamento (e/o in altre misure energetiche) può ripercuotersi positivamente sul carico fiscale.

Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Il 1° gennaio 2023 l'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha posto in vigore le [«Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica»](#). Per l'adeguamento dei processi bancari interni vige un termine transitorio fino al 1° gennaio 2024.

Giusta l'articolo 2 delle direttive, «nell'ambito della consulenza in materia di finanziamento di immobili deve essere considerato il tema relativo al mantenimento del valore in una prospettiva di lungo termine e quindi anche quello relativo all'efficienza energetica dell'immobile da finanziare, in particolare nel caso di stabili piuttosto vecchi o che presentano un fabbisogno di ristrutturazione. In questi casi è pressoché doveroso trattare il tema relativo agli interventi di risanamento necessari e approfondirne i dettagli».

[ASB Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica \(swissbanking.ch\)](#)

⁴ Il 28 settembre 2025 gli elettori svizzeri hanno approvato la [riforma dell'imposizione della proprietà abitativa](#). Ciò comporta, tra l'altro, l'abolizione della tassazione del valore locativo per le abitazioni primarie e secondarie a uso proprio. Per contro, i costi di manutenzione degli immobili e gli interessi sui debiti non possono più essere dedotti fiscalmente a livello federale. Viene così meno anche la deduzione per le misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente nel quadro dell'imposta federale diretta. I Cantoni possono continuare a prevedere questa deduzione, ma al massimo fino al 2050. Al momento non si sa ancora quando entrerà in vigore la riforma dell'imposizione della proprietà abitativa. Si consiglia comunque di prendere in considerazione tempestivamente le modifiche fiscali.

SvizzeraEnergia
Ufficio federale dell'energia UFE
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Indirizzo postale: CH-3003 Berna

Infoline 0848 444 444
infoline.svizzeraenergia.ch

svizzeraenergia.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch