

Notabene

Ottobre 2020

- Come posso permettermi un'abitazione di proprietà? [Pagina 2](#)
- La Banca Migros punta sul riconoscimento vocale automatico [Pagina 3](#)
- Come risanare il riscaldamento spendendo poco [Pagina 4](#)

BANCAMIGROS



Investimenti regolari – previdenza a lungo termine

La pandemia di coronavirus mette ulteriormente a repentaglio le opere sociali svizzere. Il crollo dell'economia, infatti, riduce le entrate dell'AVS provenienti da contributi salariali e gettito fiscale frenando contemporaneamente l'immigrazione, il che riduce il numero dei contribuenti AVS. Il crollo dell'economia ritarda inoltre il risanamento, urgentemente necessario ma costoso, dell'AVS e del sistema delle casse pensioni. Presa dall'urgenza, infatti, la politica ha stabilito altre priorità finanziarie nella lotta contro la crisi da coronavirus.

Investite già a partire da 50 franchi al mese

È quindi consigliabile risparmiare un ulteriore capitale di previdenza nel pilastro 3a a integrazione dell'AVS e della cassa pensioni. A tale scopo, potete detrarre ogni anno un determinato importo massimo dal vostro reddito imponibile. Nel 2020 sono 6826 franchi (importo massimo) per i dipendenti con cassa pensioni e 34'128 franchi (importo massimo) per i lavoratori indipendenti e per i lavoratori senza cassa pensioni (comunque non più del 20% del reddito netto). Invece di versare l'importo

in un'unica soluzione, è meglio investire regolarmente piccoli importi fissi. Infatti, in caso di forte crollo dei mercati, lo scaglionamento temporale dei versamenti riduce il rischio di perdita.

Già a partire da una somma di 50 franchi al mese potete investire nel piano di risparmio in fondi 3a della Banca Migros. Dal conto di previdenza investite continuamente in un fondo previdenziale per accumulare il vostro capitale. È possibile scegliere rispettivamente fra tre fondi sostenibili e tre fondi classici con una quota azionaria dello 0%, del 25% e del 45%.

Vantaggi di varia natura

I mercati azionari hanno recuperato in breve tempo gran parte delle perdite dovute alla crisi da coronavirus, pertanto i fondi previdenziali della Banca Migros presentano interessanti rendimenti pluriennali. Ad esempio, negli ultimi cinque anni il fondo orientato alla sostenibilità «Migros Bank (CH) Fonds Sustainable 45 V» registra una performance del 13% circa. Le opportunità di rendimento a lungo termine sono dunque nettamente superiori agli interessi di un conto di previdenza.

Oltre a questi benefici, il piano di risparmio in fondi 3a offre il vantaggio di investire a condizioni particolarmente vantaggiose. L'acquisto e la vendita nonché la conservazione nel deposito di previdenza sono infatti gratuiti. Con questa struttura delle spese, i fondi previdenziali della Banca Migros sono annoverati tra le offerte più convenienti sul mercato delle soluzioni previdenziali in Svizzera.

Infine, «last but not least», con il piano di risparmio in fondi 3a rimanete flessibili. Infatti, i versamenti possono essere interrotti temporaneamente o a tempo indeterminato in qualunque momento. Una volta raggiunta la somma di circa 50'000 franchi, è generalmente consigliabile sospendere il piano di risparmio in fondi 3a. A partire da tale somma è opportuno aprire un ulteriore conto e deposito di previdenza con un nuovo piano di risparmio in fondi 3a. In seguito, sarà così possibile effettuare dei prelievi gradualmente dal pilastro 3a e così facendo pagare, in genere, meno imposte.

[bancamigros.ch/piano-di-risparmio-in-fondi-3a](https://www.bancamigros.ch/piano-di-risparmio-in-fondi-3a)

Come posso permettermi un'abitazione di proprietà?

Per il finanziamento ipotecario avete bisogno, innanzitutto, di mezzi propri sufficienti. In secondo luogo, dovete disporre di un reddito adeguato per sostenere i costi a lungo termine.

Negli ultimi anni gli immobili in molte località hanno visto aumentare di molto il proprio valore. Per gli acquirenti di un'abitazione di proprietà, ciò fa aumentare i requisiti di capitale proprio. In caso di finanziamento ipotecario, infatti, la banca richiede che i mezzi propri siano almeno il 20% del valore commerciale.

Mezzi propri di «qualità primaria» e «secondaria»

Almeno il 10% deve essere rappresentato da mezzi propri di «qualità primaria», vale a dire risparmi propri, averi del 3° pilastro, titoli o valori di riscatto di polizze assicurative. Per gli altri mezzi propri possono essere presi in considerazione prelievi o costituzioni in pegno degli averi della cassa pensioni, i cosiddetti mezzi propri di

«qualità secondaria». Non si possono includere i prestiti privati di amici o parenti qualora soggetti a interessi e rimborsi, poiché si considerano capitale di terzi al pari delle ipoteche bancarie. Sono invece accettati come mezzi propri di «qualità primaria» le donazioni e gli anticipi sulla quota ereditaria.

Il valore commerciale costituisce la base di calcolo

I mezzi propri di «qualità primaria» svolgono tra l'altro un ruolo importante se il prezzo di acquisto è superiore al cosiddetto valore commerciale. Quest'ultimo si riferisce al prezzo che nella zona in questione e in condizioni normali hanno gli immobili con dimensioni, posizione e caratteristiche uguali o simili. La banca lo calcola tramite procedure di stima e lo utilizza come base per il finanziamento ipotecario. Ciò significa che il finanziamento massimo dell'80% e il requisito di un capitale proprio pari ad almeno il 20% non si riferiscono al prezzo che il cliente

deve pagare al venditore, bensì al valore commerciale stimato dalla banca stessa. A seconda della domanda e dell'offerta, il valore commerciale può variare dal prezzo effettivamente pagato sul mercato. Di conseguenza, in caso di domanda elevata, vengono spesso corrisposti prezzi più alti del valore commerciale. Supponiamo per esempio che la banca fissi il valore del vostro immobile a 1 milione di franchi, ma voi abbiate concordato un prezzo d'acquisto di 1,12 milioni di franchi. In questo caso non dovete apportare soltanto 200'000 franchi di capitale proprio, ossia il 20% del valore commerciale, ma anche la differenza di 120'000 franchi tra il valore commerciale e il prezzo di acquisto più elevato, e sotto forma di mezzi propri di «qualità primaria».

Sostenibilità finanziaria

Oltre che di adeguati mezzi propri, dovete disporre di un reddito sufficiente, ossia soddisfare la cosiddetta sostenibilità finanziaria. Ciò significa che le spese abitative composte da interessi, ammortamenti e spese accessorie e di manutenzione non possono rappresentare più del 35% del vostro reddito netto. Il secondo reddito del vostro partner può essere computato se è duraturo. È però richiesta la responsabilità solidale della coppia per il debito.

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria si verificano spesso fraintendimenti poiché i clienti predispongono il budget in base ai tassi correnti. Le banche, invece, devono utilizzare un tasso d'interesse medio a lungo termine, il cosiddetto tasso d'interesse teorico. L'ammontare esatto del tasso d'interesse teorico non viene stabilito né dall'autorità di vigilanza FINMA né

Sostenibilità finanziaria nell'esame del credito

Cliente: reddito netto di 153'000 franchi, valore commerciale dell'immobile: 1 milione di franchi

	in franchi
1ª ipoteca (67% del valore commerciale)	670'000
2ª ipoteca (13% del valore commerciale)	130'000
Totale ipoteca (80% del valore commerciale)	800'000
Interessi ipotecari annui (al 4,5%)	36'000
Rimborso annuale della 2ª ipoteca in 15 anni	8'667
Spese accessorie/manutenzione (0,7% del valore commerciale)	7'000
Onere annuale	51'667
Onere mensile	4'306
Costi in % del reddito netto	33,8

dall'Associazione Svizzera dei Banchieri. La Banca Migros, per esempio, calcola la sostenibilità finanziaria delle ipoteche con un tasso d'interesse teorico attualmente pari al 4,5%, altre banche con un tasso del 5%.

Oltre agli interessi teorici, i costi dell'ammortamento (rimborso) dell'ipoteca costituiscono un altro elemento del calcolo della sostenibilità. La parte dell'ipoteca che supera il 67% del valore commerciale, la cosiddetta 2ª ipoteca, deve essere rimborsata entro 15 anni e in ogni caso al più tardi entro il pensionamento. Per motivi

fiscali è consigliabile valutare l'ammortamento indiretto, ossia versare gli importi degli ammortamenti nel pilastro 3a. Naturalmente, a seconda dei desideri individuali è possibile concordare anche rate di ammortamento più alte.

Esempio di calcolo della sostenibilità

Come va fatto in concreto un calcolo della sostenibilità? Se ad esempio un cliente stipula un'ipoteca da 800'000 franchi, vengono addebitati interessi annui pari a 36'000 franchi (4,5% di 800'000 franchi) e ammortamenti annui pari a 8667 franchi

(v. tabella a pagina 2). Vengono inoltre prese in considerazione le spese accessorie e di manutenzione. A tal fine la Banca Migros utilizza d'abitudine un importo forfetario pari allo 0,7% del valore commerciale. Per gli immobili costruiti a partire dal 2019 e per gli immobili con standard Minergie o determinati certificati di efficienza energetica CECE, la Banca Migros applica spese accessorie e di manutenzione pari allo 0,5% del valore commerciale.

bancamigros.ch/ipoteche

Centro clienti e consulenza

La Banca Migros punta sul riconoscimento vocale automatico

La Banca Migros si avvale della tecnologia linguistica più moderna per l'identificazione dei suoi clienti. Per semplificare e velocizzare ulteriormente il contatto telefonico con il Centro clienti e consulenza, la Banca Migros utilizza ora il riconoscimento vocale automatico. Esso è facoltativo per i clienti e soddisfa pienamente le disposizioni in materia di protezione dei dati.

Quando telefonavate al Centro clienti e consulenza della Banca Migros, per prima dovevate rispondere a diverse domande per identificarvi. In futuro, il colloquio di consulenza potrà iniziare immediatamente. Mentre vi presentate e descrivete la vostra richiesta, in background la vostra voce dal vivo viene confrontata con il profilo vocale che avete fatto registrare in una precedente chiamata. Questo confronto dura solo pochi secondi. Se l'identificazione ha esito positivo, il collaboratore della banca riceve un segnale positivo sullo schermo e può avviare subito la vostra consulenza.

L'utilizzo del riconoscimento vocale automatico è facoltativo e richiede il vostro consenso esplicito. Se desiderate rinun-

ciare ai vantaggi del riconoscimento vocale automatico, potete continuare a scegliere di essere identificati tramite le domande di sicurezza.

Il riconoscimento vocale offre un livello di sicurezza molto elevato

Il profilo vocale è inequivocabilmente assegnato a una persona e quindi si rivela più sicuro dell'identificazione tramite le domande di sicurezza. Inoltre, la voce di una persona è molto più difficile da copiare rispetto ad altre possibilità di identificazione biometrica, come l'impronta digitale o il viso. Oltretutto, il profilo vocale non può essere «rubato» o utilizzato per altri fini, in quanto può essere letto e utilizzato esclusivamente dalla tecnologia utilizzata da Spitch e dai modelli configurati per la Banca Migros (v. riquadro di testo).

Le disposizioni in materia di protezione dei dati vengono rispettate senza vie di mezzo

Il riconoscimento vocale automatico della Banca Migros soddisfa pienamente le disposizioni dell'Incaricato svizzero della protezione dei dati. Solo se il cliente è esplici-

tamente d'accordo, viene registrato un profilo vocale personale, che serve come base per l'identificazione delle successive telefonate. Il profilo vocale può essere cancellato in qualsiasi momento su richiesta del cliente. La cancellazione avviene automaticamente tre mesi dopo la chiusura della relazione bancaria.

bancamigros.ch/biometriavocale

Tecnologia svizzera

La tecnologia utilizzata per il riconoscimento vocale è messa a disposizione da Spitch, un fornitore svizzero di soluzioni per il riconoscimento vocale automatico. Prima dell'assegnazione dell'appalto, la Banca Migros ha verificato diverse procedure di identificazione e numerosi offerenti. Ha optato per la soluzione di Spitch, poiché assicura che tutte le componenti vengano sviluppate in Svizzera e adattate alle esigenze della Banca Migros e che l'intera soluzione venga installata in loco presso la Banca Migros. In questo modo è possibile garantire che nessun dato dei clienti fuoriesca dalla Svizzera o dalla Banca Migros.

Ora ricevete Notabene anche in formato digitale



Sempre più clienti rinunciano, per motivi ambientali o per ragioni di spesa, all'invio postale di documenti cartacei preferendo invece esclusivamente l'invio elettronico della documentazione bancaria (selezionabile nell'e-banking alla voce E-documenti > Impostazioni).



Affinché in questo caso riceviate comunque la pubblicazione Notabene, da questo momento vi verrà inviata all'inizio di ogni trimestre insieme ai vostri estratti bancari elettronici. La pubblicazione è disponibile in formato PDF nell'e-banking alla scheda «E-documenti» e nell'app mobile banking alla voce di menu «E-mail/e-documenti».

Seguiteci sui social media



blog.bancamigros.ch

Nel nostro blog trovate le ultime valutazioni dei nostri esperti e i suggerimenti per ottimizzare le vostre finanze.



facebook.com/migrosbank

@bancamigros posta regolarmente su temi finanziari, concorsi e informazioni sulle nuove offerte.



twitter.com/migrosbank

@migrosbank twitta su tematiche riguardanti il denaro, la previdenza e gli immobili nonché sugli impegni della Banca Migros nel campo della sostenibilità.

**5%
di sconto***

Quali sono le ripercussioni delle elezioni statunitensi sul mercato azionario?

Il 3 novembre 2020 gli Stati Uniti eleggeranno il loro 46° presidente – a questo evento vengono dedicati due post su blog.bancamigros.ch. Il primo dimostra che gli anni elettorali sono normalmente buoni per gli investitori. Anche adesso la borsa statunitense, nonostante il crollo dovuto al coronavirus, sta andando con decisione verso una chiusura d'anno in territorio positivo. I tre mesi che precedono le elezioni sono particolarmente determinanti: un andamento positivo dell'indice del mercato azionario S&P 500 in questo periodo indica spesso se il candidato uscente centerà la rielezione.

Questa volta il mercato azionario statunitense potrebbe reagire nervosamente sul rettilineo finale, come dimostra il secondo post. «Se dovesse profilarsi una vittoria elettorale dello sfidante Joe Biden, all'inizio l'entusiasmo sulle borse potrebbe essere contenuto a causa dei suoi piani fiscali», dichiara Markus Wattinger, responsabile dell'Investment Office della Banca Migros. Ma un eventuale trionfo elettorale dei democratici non renderebbe assolutamente il mercato azionario statunitense meno interessante a lungo termine.

blog.bancamigros.ch

- La borsa statunitense sotto il segno delle elezioni presidenziali
- A lungo termine l'andamento congiunturale è più importante



Investite ora nel rinnovamento del vostro sistema di riscaldamento

Essendo clienti della Banca Migros, beneficiate di vantaggi in termini di costi con il nostro partner energetico Migrol se rinnovate il vostro sistema per il riscaldamento o l'acqua calda. In concreto, riceverete uno sconto del 5% sul valore dell'ordinazione di un risanamento da parte della Swisstherm SA, filiale tecnologica e partner di implementazione per la ristrutturazione di impianti di riscaldamento della Migrol SA.

Un risanamento energetico non dà vantaggi solo in termini ecologici. Conviene anche finanziariamente. E in diversi modi: oltre allo sconto del 5% beneficiate di minori costi energetici, di una migliore conservazione del valore del vostro immobile, della deducibilità fiscale dei vostri investimenti, di eventuali incentivi e, in determinati casi, di vantaggi sul finanziamento grazie all'agevolazione Eco della Banca Migros.

Chiedete al vostro consulente della Banca Migros. Oppure chiamate la hotline per l'energia e la tecnologia di riscaldamento di Migrol al numero 0844 000 000.

* Sconto valido in caso di ordinazione di un risanamento presso Swisstherm SA entro il 31.12.2020 e nei seguenti cantoni: Argovia, Basilea-Landia, Berna, Friburgo, Sciaffusa, Svitto, Soletta, Ticino, Turgovia, Zugo, Zurigo.



Come raggiungerci:
bancamigros.ch/contacto
notabene@bancamigros.ch

Editore: Banca Migros
Tiratura: 300'000 copie
Realizzazione: Preprintstudio, Feldner Druck AG
Notabene viene pubblicato quattro volte l'anno in italiano, francese e tedesco.