

**Esami per il diploma di Consulente finanziario/a con attestato
 professionale federale e
 per il diploma di Consulente finanziario/a IAF**

**Valori guida per il calcolo del finanziamento, della sostenibilità e
 della rendita pensionistica**

Per gli esami scritti e orali, se non viene specificato niente di diverso nell'esercizio, si applicano i seguenti valori guida:

Mezzi propri per le proprietà immobiliari ad uso proprio	<p>Almeno il 20% del valore di anticipo.</p> <p>Quota minima di mezzi propri, non derivanti dagli averi del 2° Pilastro (prelievo anticipato o messa a pegno) è del 10 % del valore di anticipo.</p> <p>Nel caso in cui il prezzo d'acquisto sia superiore al valore di anticipo (ad esempio a seguito di maggiori costi d'investimento), la differenza che ne consegue dovrà essere interamente finanziata mediante mezzi propri che non provengono però dal secondo pilastro.</p> <p>I prestiti con interessi e/o rimborsabili non fanno parte dei mezzi propri del cliente.</p>
1^a Ipoteca	<p>Al massimo dal 65% al 66 2/3 % del valore di anticipo.</p> <p>Interessi calcolatori: 5%.</p>
2^a Ipoteca	<p>Al massimo la differenza tra l'80% del valore di anticipo e l'importo della 1^a ipoteca.</p> <p>Interessi calcolatori: 5%</p> <p>La 2^a ipoteca deve essere ammortizzata entro 15 anni.</p> <p>Altre condizioni per la determinazione dell'ammortamento (ad esempio: entro l'età ordinaria di pensionamento) o altre tempistiche di ammortamento sono specificate nell'esercizio.</p>
Costi accessori	<p>Costi accessori calcolatori: 1% del valore di anticipo.</p>
Sostenibilità	<p>Oneri calcolatori in rapporto al reddito lordo: massimo dal 33 1/3% fino al 35%.</p> <p>Oneri calcolatori in rapporto al reddito netto: massimo 40%. Questo tasso viene utilizzato nel calcolo della sostenibilità quando il reddito è rappresentato da una rendita vecchiaia (rendite AVS, cassa pensione, rendite vitalizie, ecc.).</p>
Rendita pensionistica da averi patrimoniali liberi del pilastro 3b	<p>Aliquota di conversione delle rendite calcolatoria: 4%.</p>

Zurigo, 30 novembre 2018 / UBU