

Geschäftsstelle deutsche Schweiz

Bernerstrasse Süd 169
8048 Zürich Tel.
0848 44 22 33
info@iaf.ch
www.iaf.ch

**Bureau Suisse Romande &
Ufficio Svizzera Italiana**

Neuengasse 20
3011 Berna
Tel. 0848 44 22 44
info-ticino@iaf.ch
www.iaf.ch

**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 valore reale, del finanziamento e della sostenibilità economica **relativi alla proprietà immobiliare ad uso proprio**

I fornitori di mutui ipotecari applicano regole diverse per il calcolo del valore reale, del finanziamento e della sostenibilità economica. Tuttavia, per gli esami di Consulente finanziario/a con attestato federale e di Consulente finanziario/a diplomato/a IAF valgono le seguenti disposizioni, salvo diversa indicazione nella traccia d'esame. I valori indicativi per gli immobili di vacanza o da reddito sono specificati nella traccia d'esame, se necessario.

Valore reale	Sono considerati corretti i seguenti due metodi di calcolo: Valore a nuovo dell'immobile - Deprezzamento dovuto all'età (1% del valore a nuovo dell'immobile per ogni anno di età dell'immobile) = Valore attuale dell'edificio + Costi ambientali e spese accessorie di costruzione (10% del valore attuale dell'immobile) + Valore del terreno = Valore reale Valore a nuovo dell'immobile + Costi ambientali e spese accessorie di costruzione (10% del valore attuale dell'immobile) = Valore a nuovo dell'immobile, compresi i costi ambientali e i costi accessori di costruzione - Deprezzamento dovuto all'età (1% del valore a nuovo dell'immobile per ogni anno di età dell'immobile) = Valore attuale dell'immobile, compresi i costi ambientali e i costi accessori di costruzione + Valore del terreno = Valore reale
---------------------	--

Mezzi propri	Almeno il 20% del valore di anticipo. Quota minima di mezzi propri non derivanti dagli averi del 2° Pilastro (prelievo anticipato e costituzione in pegno): 10% del valore di anticipo. Inoltre, un'eventuale differenza tra un prezzo di acquisto più elevato (o costi di investimento più elevati) e un valore di anticipo inferiore, deve essere finanziata interamente con fondi propri non provenienti dal 2° pilastro.
1^a Ipoteca	Al massimo tra il 65% e il 66^{2/3}% del valore di anticipo. Tasso d'interesse di riferimento: 5%.
2^a Ipoteca	Al massimo la differenza tra l'80% del valore di anticipo e l'importo della 1^a ipoteca. Tasso d'interesse di riferimento: 5%. La 2^a ipoteca deve essere ammortizzata entro 15 anni.
Costi accessori	Costi accessori calcolatori: 1% del valore di anticipo.
Sostenibilità	Oneri calcolatori in rapporto al reddito lordo: massimo tra il 33^{1/3}% e il 35%. Oneri calcolatori in rapporto al reddito netto: massimo 40%. Tale aliquota viene utilizzata solo nel calcolo della sostenibilità basato sulle rendite di vecchiaia (rendite AVS, rendite cassa pensione, rendite vitalizie, ecc.).

Nota bene:

Il presente opuscolo non è ammesso come ausilio durante gli esami per Consulente finanziario/a con attestato professionale federale e Consulente finanziario/a diplomato/a IAF.

Zurigo, 9 luglio 2026 / LGG