
Il tasso ipotecario di riferimento

Dal 10 settembre 2008 per gli adeguamenti delle pigioni conseguenti a cambiamenti del tasso ipotecario vale un unico tasso di riferimento per tutta la Svizzera. Il tasso di riferimento si basa sulla media dei tassi ipotecari praticati dalle banche. Ha sostituito il tasso ipotecario determinante, applicato in precedenza dai Cantoni per le ipoteche a tasso variabile.

Dicembre 2022



Il 1° gennaio 2008 è entrata in vigore la modifica dell'[ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali \(OLAL\)](#). A decorrere da quella data, per gli adeguamenti delle pigioni conseguenti a variazioni del tasso ipotecario si applica il tasso di riferimento. Ai fini dell'attuazione sono determinanti gli articoli 12, 12a e 13 OLAL, nonché le disposizioni transitorie relative alla suddetta modifica dell'ordinanza.

In quali casi si applica il tasso ipotecario di riferimento?

Il tasso di riferimento si applica nei casi in cui fino al 2008 valeva il tasso d'interesse determinante, cioè quello praticato dalla principale banca attiva a livello locale nel settore ipotecario: di solito la banca cantonale. Oltre alle variazioni dei costi sotto forma di aumenti o diminuzioni del tasso ipotecario (art. 269a lett. a CO e art. 12 cpv. 1 OLAL), si tratta in particolare:

- della verifica della pigione per locali d'abitazione o commerciali alla luce del reddito (art. 269 CO);
- del calcolo per il recupero degli investimenti di valorizzazione e delle migliorie energetiche (art. 269a lett. b CO e art. 14 cpv. 4 OLAL);
- nel caso di costruzioni recenti, del calcolo del reddito lordo compensante i costi (art. 269a lett. c CO).

Quando inizia la validità del tasso ipotecario di riferimento?

Il tasso di riferimento vale a decorrere dal primo giorno dopo la sua pubblicazione. Questa avviene il primo giorno lavorativo dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre.

Su cosa si basa il tasso ipotecario medio?

Il tasso ipotecario medio corrisponde alla media dei tassi ipotecari praticati sull'intero volume dei crediti ipotecari concessi in franchi svizzeri dalle banche in Svizzera (art. 2 dell'[ordinanza sul tasso ipotecario](#)). Si tratta di tutti i crediti che le banche, attenendosi alle pertinenti disposizioni in materia contabile, inseriscono a bilancio come crediti ipotecari. Si considerano «concessi sul mercato svizzero» i crediti ipotecari il cui pegno immobiliare è in Svizzera.

Come viene stabilito il tasso ipotecario di riferimento?

Il tasso ipotecario medio viene rilevato a cadenza trimestrale. Il tasso ipotecario di riferimento risulta dall'arrotondamento del tasso ipotecario medio al quarto di punto percentuale più prossimo. L'arrotondamento è conforme alle regole commerciali usuali. Ad esempio: se il tasso ipotecario medio ammonta all'1,62 %, il tasso ipotecario di

riferimento (1,50 %) risulta dall'arrotondamento per difetto; invece con un tasso ipotecario medio dell'1,63 %, il tasso ipotecario di riferimento (1,75 %) risulta dall'arrotondamento per eccesso. Questo metodo di calcolo viene applicato da dicembre 2011. Prima di quella data, il tasso ipotecario di riferimento veniva adeguato quando il tasso ipotecario medio variava di 0,25 punti percentuali rispetto al primo valore rilevato nel 2008 (3,43 %).

Come avviene il rilevamento?

Tutte le banche che concedono sul mercato svizzero crediti ipotecari in franchi svizzeri per un importo complessivo superiore a 300 milioni di franchi, sono soggette a un obbligo di notifica trimestrale dei dati fondamentali richiesti. Sono tenute a notificare l'importo globale dei crediti ipotecari iscritti a bilancio alla fine del trimestre (giorno di riferimento), suddivisi per tasso d'interesse. L'Ufficio federale delle abitazioni ha affidato alla Banca nazionale svizzera l'attuazione tecnica del rilevamento e il calcolo del tasso ipotecario medio.

Chi pubblica il tasso ipotecario di riferimento?

L'Ufficio federale delle abitazioni pubblica a cadenza trimestrale (con un comunicato stampa e sul suo sito) il tasso ipotecario di riferimento e il tasso ipotecario medio utilizzato come base di calcolo.

Per maggiori informazioni:

www.tassodiriferimento.admin.ch oppure
www.ufab.admin.ch

Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Note

Questa promemoria è anche disponibile in tedesco ed in francese.

© UFAB, dicembre 2022