

Trovarisposte

Per le tue domande:

compila il coupon e invialo via fax allo 035/386.217
manda una email a trovarisposte@eco.bg.it
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

I COMMERCIALISTI

Silvia Bassoli, Andrea Berizzi,
Aldo Cattaneo
dell'Ordine commercialisti di Bergamo

RISPOSTA N. 6

Regime dei minimi e possibile lavoro da dipendente

Buongiorno, ho 27 anni e sarei interessato ad aprire una partita Iva in regime dei minimi. Prevedo di fatturare massimo €8.000 euro all'anno (una fattura al mese) e sempre allo stesso cliente. Essendo molto semplice in questo caso la gestione dei doveri fiscali (emissione delle fatture al 5%, conservazione delle stesse, compilazione del modello Unico e pagamento dei contributi alla Gestione Separata dell'Inps), posso gestirmi autonomamente senza dover spendere soldi per un commercialista? Inoltre, se dovessi nel corso dell'anno trovare un lavoro alle dipendenze, potrei fare coesistere la partita Iva in regime dei minimi ed il lavoro dipendente? In quest'ultimo caso il tetto di €30.000 per usufruire delle agevolazioni in regime dei minimi è da intendersi solo per ciò che fatturo con la partita Iva oppure devo sommare i redditi del lavoro dipendente più i redditi da libero professionista in regime dei minimi? Grazie.

- F. N.

L'articolo 27, comma 2 del DL 98/2011, prevede quale condizione per fruire del nuovo regime dei minimi che l'attività da esercitare non costituisca mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo, ad esclusione, per i professionisti, del periodo di praticantato obbligatorio. Nell'ipotesi da lei avanzata, l'attività di lavoro dipendente, che si ipotizza di intraprendere nel corso del prossimo anno 2014, risulterebbe essere una nuova occupazione che andrebbe ad affiancarsi a quella da lei svolta come lavoratore autonomo. Tale circostanza quindi non preclude la possibilità di fruire del regime dei minimi. In relazione al raggiungimento del «tetto» di euro 30.000,00, si specifica che tale limite riguarda solo i redditi da lavoro autonomo e non si cumula con altri. Da ultimo si ritiene che, vista la semplificazione degli adempimenti connessi alla sua posizione, l'assistenza di un commercialista possa rivelarsi necessaria solo alla dichiarazione dei redditi.

RISPOSTA N. 7

Per il pagamento dell'affitto niente contanti

Sono conduttore di un immobile ad uso abitativo, è

consentito il pagamento del canone di locazione mediante denaro contante?

- A. CARLI

Gli affitti non potranno più essere pagati in contanti, qualunque sia la somma corrisposta per il canone di locazione. La norma, inserita nella legge di stabilità, è in vigore dal 01/01/2014. Il denaro dovrà essere consegnato al padrone di casa con un versamento su conto o con un assegno. Tutte le transazioni dovranno essere tracciabili per combattere il fenomeno degli affitti in nero ovvero l'evasione fiscale. Ai Comuni è affidata l'attività di monitoraggio anche utilizzando «quanto previsto in materia di registro di anagrafe condominiale e civile». Si rischiano sanzioni da un minimo di 3.000 euro. La disposizione viene spiegata nel 50° punto della Legge di Stabilità già pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale e dunque già entrata nell'ordinamento legislativo italiano: «I pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore».

In questo contesto occorre fare alcune precisazioni. Come spiegato dal Ministero dell'Economia, non ci sono limiti al prelevamento o versamento in contanti dal proprio conto corrente poiché, a differenza di altre situazioni, in queste operazioni il trasferimento è fra lo stesso soggetto. Per il resto rimane in vigore il tetto di 999,99 euro introdotto dal precedente Governo Monti. Le spese oltre questa soglia non potranno essere effettuate con «denaro liquido», ma solamente con assegno o bonifico.

RISPOSTA N. 8

Deducibilità delle erogazioni alle parrocchie

Una società che vuole fare un'offerta di denaro alla propria parrocchia, può avere benefici fiscali per la stessa?

- P. STEFANI

Sì, la società che fa un'offerta in denaro può avere benefici fiscali. Infatti, l'articolo 100, comma 2, lettera a) del Testo Unico delle Imposte sul Reddito, prevede la deducibilità delle erogazioni liberali fatte, fra gli altri, alle parrocchie, quali enti aventi personalità giuridica che svolgono attività di culto, per un ammontare complessivamente non superiore al 2 per cento del reddito d'impresa dichiarato.



I NOTAI

Marco Ruggeri, Pietro Turconi
del Collegio notarile di Bergamo

RISPOSTA N. 9

Fabbricati vicini e ripartizione delle spese

Abito in un supercondominio composto da tre palazzine, la prima palazzina ha tre scale con 4 appartamenti per ogni scala. Le prime due scale sono in un corpo fabbrica con lo stesso tetto delimitato da un muretto, mentre la terza scala oltre ad essere ruotata di circa 15/20 gradi è spostata diciamo verso sud di un paio di metri rispetto alle prime due, ha il suo tetto più alto di circa 1/2 metro, anch'esso delimitato da un muro. La terza scala, confina inoltre con un condominio di tre villette a schiera. Le mie domande sono le seguenti: 1) possibile considerare il pezzo di fabbricato degli appartamenti della terza scala come corpo fabbrica a sé stante rispetto alle prime due scale e alle villette a schiera? 2) Nel caso di rifacimento del tetto e delle pareti laterali corretto avere spese separate per ogni corpo fabbrica, individuato dai rispettivi tetti, sia per i tetti che per le pareti laterali?

- LIVIO CARMINATI

Occorre premettere che per poter valutare correttamente la questione da Lei posta, sarebbe opportuno poter visionare il testo del regolamento di condominio e del regolamento di supercondominio, se esistenti. Ipotizzando che né l'uno né l'altro disciplinino

espressamente la fattispecie descritta nel quesito, si può far riferimento ai principi generali. A questo riguardo, è già la norma di cui all'art. 1117 c.c. ad indicare quali parti comuni e, quindi, condominiali, tra l'altro, il tetto, i muri maestri e le facciate. Se, come pare di intendere, i tre fabbricati condominiali, pur addossati l'uno agli altri, hanno strutture materialmente autonome, ciascuna delle quali sovrastata da una porzione di copertura destinata a servire esclusivamente il sottostante fabbricato, se ne dovrebbe dedurre che le relative spese di manutenzione siano ad esclusivo carico dei proprietari degli appartamenti compresi nel condominio per il quale si pone l'esigenza manutenzione. Peraltro, anche a voler considerare la copertura e le parti laterali

quali enti comuni a tutti e tre i fabbricati (e quindi considerare i tre fabbricati compresi in un'unica realtà condominiale), potrebbe trovare applicazione l'art. 1123 c.c., i cui commi secondo e terzo prevedono che, nel caso in cui il bene sia destinato a servire i condomini in misura diversa e, comunque, nel caso in cui il condominio abbia più lastrici solari, opere e impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le relative spese di manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità.

RISPOSTA N. 10

Riscaldamento e condomini al primo piano

Abito in un condominio di

circa 50 appartamenti disposti su 4 piani con il riscaldamento centralizzato, costruito prima degli anni 1980 con il contributo di edilizia popolare. Io abito al primo piano; sotto di me ci sono 4 garage e un atrio vuoto, aperto ai venti. Tutti gli appartamenti del primo piano sono più bassi di 15 cm in quanto è stato fatto un isolamento con scarso risultato perché tra il primo e secondo piano ci sono circa 3,4 gradi di differenza; se poi si sale al terzo, la differenza aumenta. Ora, con le nuove disposizioni, mi troverò penalizzato in quanto nell'ultima assemblea avevo proposto di intervenire con qualche rimedio e tutti i condomini dei piani superiori si sono opposti. Ora le chiedo: è giusto che i condomini del primo piano paghino spese condominiali uguali agli altri avendo 15 cm in meno sull'altezza? Cosa devo fare per non trovarmi con delle spese maggiorate perché è logico che dovrò consumare più metano per avere la giusta temperatura.

- LETTERA FIRMATA

Ai fini della tutela dei Suoi interessi, e conformemente alle previsioni dell'ordinamento, può seguire alcune strade che dovrà valutare con professionisti di Sua fiducia in relazione alle circostanze del caso concreto, e precisamente: la modifica delle tabelle millesimali che, salvo eccezioni, richiede il consenso unanime dei condomini; l'introduzione delle necessarie modifiche strutturali, con i consensi richiesti dalla legge; il distacco dal sistema di riscaldamento centralizzato, cui ha diritto se può dimostrare, nei modi di legge, che il medesimo non determinerà un aggravamento delle spese per coloro che continuano ad utilizzare il riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, tale da pregiudicare la regolare erogazione del servizio; l'azione legale a tutela dei suoi diritti.

@TrovaRisposte

Il tuo quesito

Rubrica
(barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

Dati del lettore

Nome

Cognome

Indirizzo

Città

Tel.

E-mail

Firma

☐ Se desideri mantenere l'anonimato in caso di pubblicazione del tuo quesito barra la casella qui accanto.

Ecco come sottoporre le tue domande agli esperti:

• compila questo coupon e invialo via fax allo 035.386217

• consegna il coupon alla sede de L'Eco di Bergamo Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 118

• manda una mail a trovarisposte@eco.bg.it

• vai su www.ecodibergamo.it e clicca sul banner Trovarisposte

☐ Commercialista

☐ Notaio

Informativa privacy. Ti informiamo che i dati forniti verranno utilizzati per dare corso alla richiesta del servizio, e verranno trattati con metodo manuale e informatizzato, da incaricati del Titolare. I dati saranno comunicati ai consulenti esterni, che li tratteranno per poter elaborare il parere richiesto. Il conferimento dei dati personali è facoltativo, ma in mancanza non sarà possibile dare corso al servizio. Puoi esercitare i diritti dell'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003, scrivendo al Titolare del trattamento L'Eco di Bergamo, società editrice S.E.S.A.A.B. spa - Viale Papa Giovanni XXIII, 118 - 24121 Bergamo. Responsabile del trattamento è il Direttore Responsabile Giorgio Gandola.

I pareri degli esperti hanno lo scopo di fornire informazioni di carattere generale. L'elaborazione dei quesiti, per quanto curata con scrupolosa attenzione, non può comportare responsabilità da parte degli esperti e/o dell'Editore per errori o inesattezze. L'elaborazione dei quesiti non sostituisce la consulenza personale del professionista di fiducia.

L'ECO DI BERGAMO