

Trovarisposte

Il commercialista Risposta n. 22

Aiutare un familiare a comprare l'ufficio

Intenzionata ad aiutare un mio familiare nell'investimento necessario ad acquistare un immobile ad esclusivo uso professionale, ogni eventuale entusiasmo è stato drasticamente ridimensionato dalla conoscenza di una fiscalità eccessivamente penalizzante. Ora le chiedo: essendo sia il venditore che il potenziale acquirente in possesso di partita Iva, quali sono i requisiti per poter beneficiare del «Reverse charge» e in caso di accensione di un mutuo bancario l'acquirente, libero professionista, può dedurre

in sede di dichiarazione dei redditi gli interessi passivi versati alla banca?

– LETTERA FIRMATA

La compravendita di beni immobili strumentali è: 1) soggetta a Iva se gli immobili sono ceduti da impresa costruttrice entro cinque anni dalla fine dei lavori; 2) esente da Iva o con Iva applicata su opzione del cedente, mediante «Reverse charge», in tutti gli altri casi. Si conferma la deducibilità Irpef degli interessi passivi sul mutuo stipulato per l'acquisto di un immobile strumentale;

le istruzioni per la predisposizione del quadro RE (determinazione del reddito dei lavoratori autonomi) del modello Unico 2014 includono infatti tra i costi deducibili anche tali oneri. Dall'1.1.2014 i professionisti possono dedurre i canoni dei contratti di leasing finalizzati all'acquisto di immobili strumentali ripartendo la loro integrale deduzione in un periodo minimo di 12 anni; la novità rende più appetibile il ricorso a tale strumento in luogo della stipula di un contratto di mutuo.



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

Umberto Gavazzeni, Roberto Mazzoleni, Claudio Melegoni dell'Ordine commercialisti di Bergamo

RISPOSTA N. 23

Sfratto e locazione commerciale

In caso di morosità del 12° anno di locazione commerciale non rinnovata conviene sollecitare il pagamento fino al 4° trimestre o aprire subito una procedura di sfratto?

– LETTERA FIRMATA

Sul piano fiscale, i canoni di locazioni per uso diverso dall'abitativo, ai sensi dell'art.26 del Testo unico imposte sui redditi, devono essere dichiarati sino alla data di risoluzione del contratto, anche se non percepiti mentre l'indennità riconosciuta al conduttore per la perdita dell'avviamento commerciale è deducibile, ai sensi dell'art.10 primo comma lettera h) del Testo unico imposte sui redditi, dal

reddito complessivo del locatore, nell'anno in cui viene pagata (principio di cassa). Nel caso in specie si consiglia al locatore, che ha già inviato formale disdetta per la cessazione del contratto giunto all'ultima annualità e che non sta riscuotendo i canoni di tale ultimo anno, di far coincidere nel medesimo anno il pagamento dell'indennità di perdita avviamento con i canoni di locazione maturati, al fine di dedurre l'indennità pagata dal medesimo reddito composto dai canoni di locazione, ancorché non riscossi. Relativamente agli aspetti giuridici ed alla richiesta se attivare o meno una causa per sfratto a causa morosità del conduttore, consiglio di rivolgersi a un legale che, documenti alla mano, potrà indirizzarla.

RISPOSTA N. 24

Mutuo prima casa e fidejussione

Buongiorno, mia figlia nel

2009 ha acceso un mutuo per comprare la prima casa. Purtroppo ha perso il lavoro e quindi le rate del suo mutuo le sto pagando io. Io ho firmato una fidejussione per la garanzia del suo mutuo. Posso detrarre dalla mia dichiarazione dei redditi gli interessi passivi?

– M. AMADEI

Nel caso prospettato non è possibile per il genitore portare in detrazione le quote di interessi passivi del mutuo ipotecario relativo all'immobile «prima casa» acquistato dalla figlia, anche nell'eventualità che quest'ultima sia fiscalmente a carico. Infatti, a norma dell'art. 15 comma 1 lettera b) del Tuir, la detrazione degli interessi passivi sostenuti per l'acquisto dell'abitazione principale, spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario.

Nel caso in esame acquirente e contraente del mutuo ipotecario è la figlia, a nulla rilevando che la madre abbia firmato una fidejussione.

IL NOTAIO

Maurizio Luraghi del Collegio notarile di Bergamo

RISPOSTA N. 25

Scelte per sposi italo-portoghesi

Gentile Notaio, sono una cittadina portoghese residente in Italia. Io e il mio fidanzato, cittadino italiano, abbiamo deciso di sposarci con rito concordatario in Italia. Vorremmo chiederle due consigli: 1) riguardo il regime dei beni (differenze tra comunione e separazione); 2) sulla scelta da indicare nell'Atto di Matrimonio che riguarda la legge applicabile ai rapporti patrimoniali, L. 218/95, art. 30, (ovvero se conviene scegliere la legge italiana oppure la legge portoghese). Abbiamo intenzione di risiedere e vivere in Italia.

– S. C.

La scelta tra regime legale di comunione e convenzionale di separazione dei beni dipende da molteplici fattori, difficili da riassumere in breve: tuttavia, mi sento di consigliare «a priori» (pur senza conoscere la situazione familiare della lettrice) la separazione dei beni, soprattutto nel caso in cui uno o entrambi i coniugi svolgano attività di lavoro autonomo (come tale soggetto a rischi d'impresa o professionali). Quanto al secondo quesito, se la vostra vita matrimoniale sarà per lo più localizzata in Italia, conviene quasi certamente scegliere la legge italiana (nel vostro caso, non servirebbe nemmeno una scelta esplicita, data la residenza in Italia).

RISPOSTA N. 26

Affitto-riscatto Doppie imposte

Buongiorno, vorrei porre un

quesito in merito alla vendita di un appartamento con la formula affitto-riscatto, in particolare l'agenzia da me incaricata per la vendita mi ha proposto questa soluzione con una caparra, un affitto mensile sotto forma di cauzione in un termine massimo di 4 anni. Chiedo: quanto da me percepito andrebbe poi tassato come una rendita da affitto? Tasse come l'Imu da chi vengono sostenute? Chi mi garantisce inoltre che entro il termine massimo, il potenziale acquirente ove non venga regolarizzato il tutto con un atto di acquisto, lasci effettivamente libero l'immobile senza problemi? E più in generale, quali sono i pro e i contro per il proprietario del bene?

– LETTERA FIRMATA

Sul tema dell'affitto-riscatto (o rent to buy), il Consiglio nazionale del notariato ha sottoposto al legislatore l'opportunità di intervenire per promuovere l'utilizzo di questa formula contrattuale che potrebbe favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari. La proposta di modifica prevede l'introduzione di un meccanismo di credito d'imposta, che assicuri sia all'acquirente sia al venditore il recupero, almeno in parte, al momento della vendita, delle imposte versate sui canoni di locazione, limitatamente ai canoni imputati al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita. Purtroppo, allo stato attuale, l'affitto-riscatto sconta, sia per quanto riguarda l'acquirente sia per quanto concerne il venditore, una doppia imposizione: inizialmente come locazione e, al momento del trasferimento, come vendita. Quanto alle imposte dirette legate alla casa (Imu o equivalente), esse continueranno sempre a gravare sul proprietario-venditore.

RISPOSTA N. 27

Casa, cessione tra fratelli

Sette fratelli sono proprietari in misura uguale di un piccolo appartamento (valore commerciale 40.000 euro). Da 20 anni viene utilizzato da uno di loro come seconda casa. Ora 5 fratelli vorrebbero donare o vendere a prezzo simbolico al fratello che lo usa saltuariamente la loro quota. Un fratello non vuole cedere o vendere la sua quota. Il quesito: se 6 fratelli vanno da un notaio e formalizzano che circa l'85% viene riunito nel fratello che utilizza l'appartamento cosa succede per il 15% circa che rimane al fratello che non vuol cedere? Il fratello che avrà l'85% potrà in futuro trasferire anche la sua residenza principale in questo appartamento e comportarsi da «proprietario»? Il fratello che detiene il 15% potrà creare problemi di sorta? Solo se abitando lo può sistemare, naturalmente a sue spese, e senza nulla domandare al fratello che detiene il 15%. Grazie.

– LETTERA FIRMATA

Per la cessione da parte dei fratelli «consenzienti», consiglierai di procedere con vendita (anziché donazione), onde evitare problemi sulla futura circolazione e ipotecabilità dell'immobile, stante la possibilità di impugnazione di donazioni eventualmente lesive dei diritti dei legittimari. Quanto alla quota del fratello «dissenziente», si potrebbe seguire la strada (un po' accidentata) dell'usucapione, ove ne ricorrano i presupposti (da valutare con un avvocato). Nessun problema per la residenza nell'immobile, né per una eventuale ristrutturazione.

@Trova Risposte

Il tuo quesito **Rubrica**
(barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

☐ Commercialista
☐ Notaio

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

Informative 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