

Trovarisposte

Il notaio Risposta n. 38

Casa in montagna e condono edilizio

Buongiorno, vorrei vendere un appartamento in montagna acquistato negli anni '60. Più di vent'anni fa ho costruito un balcone, con il silenzio/assenso del comune (quindi senza permesso di costruire) che si affaccia su un cortile privato interno. Inoltre ho diviso un locale in due vani, per ricavare la seconda cameretta per i figli. Per poter effettuare il rogito, le schede catastali devono essere conformi alla realtà effettiva, pena sanzioni legali e la nullità dell'atto. A questo punto mi conviene

sanare le irregolarità e pagare la relativa multa al comune o -chiamare il muratore- e demolire il balcone e il muro divisorio, in modo da ripristinare la situazione catastale originaria corretta? È possibile usufruire di condono edilizio? Inoltre ho appena chiesto il permesso per realizzare una finestrella di 50 x 50 centimetri in un box di mia proprietà proprio in quel comune e mi sono stati chiesti ben 5.780,00 euro di oneri.

– LETTERA FIRMATA

Gentile signora, precise disposizioni sono dettate dalla normativa edilizia per garantire la circolazione di fabbricati regolari. Per la vendita del suo appartamento è necessario che lo stesso sia conforme ai titoli abilitativi comunali, per cui ogni difformità deve essere eliminata oppure sanata. In assenza di precisi elementi mi è difficile consigliarla salvo ricordarle che davanti al notaio lei dovrà garantirne la regolarità edilizia e la conformità della scheda catastale.



I COMMERCIALISTI
Alessandro Testa e Carlo Luigi Rossi
Ordine dei commercialisti di Bergamo

RISPOSTA N. 39

Casa nel Milanese da dichiarare?

Risiedo in Bergamo in un appartamento in affitto. Sono inoltre proprietario al 50% di un appartamento che ha sede a Ponte San Pietro, dato in uso alla mia ex moglie in seguito a separazione legale, che io dichiaro con codice 1 nel 730. Ho una quota di proprietà (25%) di una casa situata in provincia di Milano, data in uso gratuito a mio fratello (per lui è prima casa) sulla parola (senza nessun atto notarile), su cui pago l'Imu come seconda casa. Alla luce della nuova normativa Imu e dell'ultima legge di stabilità, sono tenuto a dichiarare l'immobile nel Milanese in dichiarazione redditi?

– LETTERA FIRMATA

Il reddito relativo agli immobili non locati, compresi quelli concessi in comodato, non costituisce reddito imponibile Irpef in quanto, a decorrere dall'anno 2012, l'Imu sostituisce l'Irpef e relative addizionali. Tuttavia il reddito relativo all'immobile in questione deve essere indicato nella dichiarazione annuale dei redditi, nel campo 17 del quadro RB, dove si legge "Reddito dei fabbricati" e nel rigo RN50 col. 2 "Redditi fondiari non imponibili". Il soggetto richiedente non dovrà inoltre applicare la maggiorazione di un terzo al reddito dell'immobile in questione in quanto tale fattispecie non è considerata «unità immobiliare a



disposizione».

RISPOSTA N. 40

Quelle fatture tra Italia e Cina

Una ditta italiana esegue prestazioni su un immobile in Cina di proprietà di una società cinese. Fattura alla società cinese le prestazioni eseguite in base all'art. 7 quater, comma 1, lett. a), DPR 633/72. Un fornitore italiano della ditta esegue prestazioni di servizio relative allo stesso immobile e fattura alla ditta in base all'art. 7 quater, comma 1, lett. a), DPR 633/72. Come va registrata la fattura del fornitore? Serve identificarsi ai fini Iva in Cina?

– LETTERA FIRMATA

La procedura di fatturazione della ditta italiana, ex art. 7 quater, comma uno, lettera a), D.P.R. n. 633/72, è corretta, come pure quella del proprio fornitore. Sarà cura del soggetto straniero, residente nel paese extra UE, esplicitare gli obblighi inerenti l'analoga imposta sul valore aggiunto. L'eventuale identificazione nel paese extra UE - Cina - non è disposta dalla nostra legislazione fiscale, ma va verificata con gli organismi cinesi o eventualmente con

enti di intermediazione Italia/Cina. La ditta, all'atto del ricevimento della fattura del fornitore, dovrà procedere a contabilizzare mediante la procedura di autofattura.

IL NOTAIO
Angelo Bigoni
del Collegio notarile di Bergamo

RISPOSTA N. 41

La mancata intestazione

Il tribunale mi ha riassegnato un terreno di mia proprietà. A quel punto ho versato all'ufficio del Registro quanto richiesto. Ad oggi però, dopo 15 anni, non è ancora stato intestato a me. Come mi devo comportare?

– V. CARMINATI

Ogni titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà di beni immobili è soggetto oltre che alla formalità della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate per il pagamento delle relative imposte, anche ad uno specifico regime di pubblicità, al fine di rendere conosciuto e opponibile ai terzi l'avvenuto acquisto della proprietà. In particolare dette formalità

pubblicitarie consistono nella trascrizione presso i Registri Immobiliari, ossia presso gli appositi registri statali dove vengono di norma registrati, tra l'altro, tutti i trasferimenti immobiliari e nella voltura catastale tesa ad intestare catastalmente il bene al suo effettivo titolare. Venendo ora al suo caso specifico, essendo già stato registrato il provvedimento del Tribunale presso l'Agenzia delle Entrate, si tratta di individuare quali delle due formalità pubblicitarie sopra citate siano state omesse; quindi, con una copia autentica del provvedimento del Tribunale che a suo tempo le trasferì la proprietà del terreno, occorre provvedere all'espletamento di dette formalità, presentando la relativa nota di trascrizione e/o la domanda di voltura presso i competenti uffici. Un notaio potrà sicuramente esserle d'aiuto per individuare ed espletare l'quelle formalità pubblicitarie

al momento mancanti.

RISPOSTA N. 42

Usufrutto vitalizio strada percorribile

Le chiedo un parere su una villa con giardino e garage nel Milanese suddivisa in due appartamenti catastati. Alla morte di mio padre la suddivisione dell'intero immobile è stata: 50% a mia madre, 25% ciascuno a mio fratello e a me che abito in un'altra provincia. Mia madre e mio fratello abitano ognuno i due appartamenti come «prima casa». In ottica di successione e ai fini della tassazione (pagare meno tasse possibile), cosa conviene fare adesso per suddividerla al meglio tra i tre soggetti? Orientativamente quali sono i costi della pratica?

– LETTERA FIRMATA

È difficile darle precise indicazioni sulla strada fiscalmente più vantaggiosa da percorrere per giungere

alla suddivisione del vostro patrimonio senza sapere quali siano le intenzioni di tutti gli eredi circa la suddivisione dello stesso. Ad ogni modo, una possibile soluzione potrebbe essere quella di attribuire a sua madre il diritto di usufrutto vitalizio sull'appartamento dalla stessa abitato, con la contestuale assegnazione dei due appartamenti a lei (che prenderebbe la nuda proprietà di quello di sua madre) e a suo fratello (che prenderebbe la piena proprietà di quello da lui abitato). Non potendo essere più preciso le suggerisco però a questo punto di contattare il Consiglio Notarile di Bergamo e fissare, tramite il servizio «Chiedilo al Notaio», un colloquio gratuito con un notaio del nostro collegio il quale, indagata la vostra precisa volontà, potrà successivamente darvi precise informazioni circa la migliore soluzione da adottare ed i relativi costi.

@Trova
Risposte

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 desidero 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