

# Trovarisposte

## I nostri esperti

### I COMMERCIALISTI

Alessandro Masera  
Claudio Melegoni  
Carlo Luigi Rossi  
dell'Ordine dottori commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

### I NOTAI

Pietro Turconi  
del Collegio notarile di Bergamo

### I CONSULENTI DEL LAVORO

Lucia Caccia  
Elisabetta Sporchia  
del Centro studi Consulenti del  
lavoro di Bergamo

**Per le tue domande:**  
compila il coupon e invialo via fax allo **035/386.217**  
manda una email a: **trovarisposte@eco.bg.it**  
oppure clicca sull'apposita finestra sul nostro sito  
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

## Casa, c'è anche il mutuo per ottenere liquidità

Prestito vitalizio ipotecario: passa la proposta Causi-Misiani  
Il notaio Luraghi: «Meno costi fiscali e abbassato il limite d'età»



Il prestito vitalizio ipotecario permette di conservare il possesso dell'immobile: la liquidità è garantita da un'ipoteca di primo grado sulla casa

### ALESSANDRA BEVILACQUA

È stato approvato alla Camera il 10 luglio - con una larga maggioranza - il disegno di legge sul prestito vitalizio ipotecario presentato dai deputati Pd Marco Causi e Antonio Misiani. «In realtà, il prestito vitalizio ipotecario c'era già - spiega Maurizio Luraghi, presidente del Consiglio notarile di Bergamo - ma non ha avuto successo a causa dei costi fiscali. Perciò quelle approvate in questi giorni, che devono ancora essere vagliate in Senato, sono modifiche a un decreto legge del 2005». Il prestito vitalizio ipotecario è un mutuo, detto anche «mutuo inverso», perché non serve per acquistare casa, ma per ottenere liquidità. «A differenza della cessione della "nuda proprietà" - continua Luraghi - in cui il proprietario vende a un terzo la proprietà della casa conservando l'usufrutto, cioè il diritto di abitarci fino alla propria morte, qui viene conservato il possesso dell'immobile, che resta quindi disponibile per

il passaggio agli eredi, e la liquidità viene data dalla banca o da una finanziaria attraverso un mutuo, garantito da un'ipoteca di primo grado, ovvero la casa non deve essere gravata da altre ipoteche». Rispetto alle disposizioni precedenti, «si è abbassato il limite di età di chi può usufruire di questa forma da 65 a 60 anni - precisa Luraghi -. Prima le imposte sostitutive venivano applicate solo se il finanziamento veniva erogato dalla banca, mentre con le società finanziarie si pagavano tutte le imposte di registro, catastale e così via; oggi, invece, si prevede l'imposta sostitutiva dello 0,25% sulla prima casa e del 2% sulla seconda casa, indifferentemente per finanziarie o banche». Il mutuo può essere estinto in base alle condizioni pattuite, ma nel caso che il proprietario muoia prima dell'estinzione «gli eredi possono scegliere se rimborsare il finanziamento ed estinguerlo, rimanendo così proprietari dell'immobile - aggiunge - o non

### Mercoledì prossimo

## Ancora un'uscita poi la pausa

Prima della pausa estiva è prevista ancora un'uscita (ridotta) della rubrica mercoledì prossimo; ma i quesiti che perverranno da oggi in poi saranno evasi a settembre. Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti: commercialisti, notai e consulenti del lavoro. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386.217, o consegnarlo alla sede de «L'Eco di Bergamo» in Viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una e-mail a trovarisposte@eco.bg.it. Indicate a quale professionista è rivolto il quesito, le vostre generalità e, nel caso vogliate mantenere l'anonimato, specificatelo in modo chiaro nella richiesta.

farlo. In questo secondo caso la banca mette in vendita la casa al prezzo di mercato». Il modello sotteso a questo tipo di mutuo inverso con ipoteca a garanzia proviene dal mondo anglosassone, ma da noi non ha attecchito. «Alcune considerazioni sugli svantaggi riguardano il prestito, che non copre l'intero valore dell'immobile, ma un valore compreso tra il 18 e il 40% - evidenzia Luraghi - ci sono comunque imposte e spese di commissioni, oltre alle spese legate all'intervento di un notaio. Anche se il vero scoglio non è rappresentato tanto dai costi o dagli aspetti fiscali, quanto dai tassi d'interesse, che sono un po' più alti di quelli sui mutui semplici». Il vantaggio principale è la conservazione della proprietà della casa, che può così rimanere agli eredi, ma «di fatto questa legge viene fatta - afferma Luraghi - per rivitalizzare il mercato dei mutui». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Commercialisti

#### RISPOSTA N. 168

## Figlia senza lavoro Chi può detrarre spese e interessi?

Ho una figlia di 40 anni che da inizio anno è senza lavoro. Vive da sola e ha un mutuo casa mensile da pagare. Io provvedo a pagarle le spese con un bonifico mensile di 500 euro. Vorrei sapere se:  
1) mia figlia può essere messa a carico mio o di mia moglie;  
2) se il prossimo anno nella mia denuncia dei redditi posso detrarre gli interessi del mutuo a carico di mia figlia, le eventuali spese mediche e il bonifico mensile (6.000 euro l'anno);  
3) se mia figlia, pur senza lavoro, dovrà fare il 730 in quanto intestataria della casa dove abita. Grazie per la risposta e buon lavoro.

- LETTERA FIRMATA

Sono considerati fiscalmente a carico i figli che nel corso dell'anno 2014 non abbiano conseguito un reddito superiore al limite di euro 2.840,51; ai fini della detrazione non conta la convivenza con il dichiarante o l'età della figlia. La figlia, pur possedendo l'immobile adibito ad abitazione principale, in mancanza di redditi non dovrà presentare dichiarazione modello Unico o modello 730. Il bonifico mensile dal genitore alla figlia non è detraibile, perché se così fosse, sarebbe reddito per la figlia. Il genitore potrà detrarre dal proprio reddito solo alcune spese sostenute per il familiare a carico, tra le quali:  
1 - spese mediche  
2 - assicurazioni sulla vita  
3 - spese di istruzione  
4 - spese per frequenza asili nido. Per quanto riguarda gli interessi del mutuo ipotecario, se il mutuo è stato stipulato dalla figlia per l'abitazione principale, i genitori non possono detrarli.

#### RISPOSTA N. 169

## Ristrutturazioni e norme cambiate durante i lavori

Salve, vi chiedo cortesemente se posso avere una risposta ad un quesito che mi sta molto a cuore e siccome cerco di essere più corretta possibile, ma non trovo nessuno che mi dia una risposta certa e chiara, chiedo a voi nella speranza che mi possiate aiutare onde anche evitare di incorrere in

sanzioni. Ho iniziato una ristrutturazione edilizia molto consistente nel maggio 2010 e la normativa mi permetteva di recuperare il 36% su un importo massimo di 48.000 euro a quel tempo e così ho mandato la comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle entrate di Pescara e all'Asl di Bergamo e ho fatto i bonifici con i moduli previsti per queste agevolazioni e ho iniziato a recuperare nella dichiarazione dei redditi anno 2010, 1/10 dell'importo sgravi ristrutturazione edilizia (poiché la legge mi permetteva di recuperare in 10 anni). A giugno 2012 la normativa ha introdotto una variazione sia nell'importo massimo che si poteva recuperare (da 40.000 è passato a 96.000) sia nella percentuale di recupero (dal 36% a 50%), tutto questo valevole però per spese sostenute dal 26.6.12 al 31.12.12. Io ho chiesto a luglio 2012 al professionista cui mi appoggiavo se potevo recuperare ancora fino ad arrivare ai 96.000 euro il 50% anche se l'inizio lavori era stato a maggio 2010 (data in cui la nuova normativa non c'era ancora) poiché di spese da sostenere per la ristrutturazione rientranti nel recupero ce n'erano ancora tante, ma lui mi ha detto che era poco chiaro e quindi di non farlo. Ora a maggio 2014 i lavori sono terminati e ho pagato altre fatture relative alla ristrutturazione che supera i 51.645,69 euro, mi chiedo se devo fare la comunicazione di chiusura lavori ad Asl e Agenzia delle entrate di Pescara, poiché ho iniziato i lavori nel 2010 (anno in cui c'era l'obbligo), ho chiesto il recupero su un importo di 48.000 euro e la spesa di ristrutturazione è stata superiore ai 51.645,69.

- LETTERA FIRMATA

Sebbene l'obbligo di inviare all'Amministrazione finanziaria la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista abilitato sia tuttora previsto dalla lettera d), comma 1, art. 1, del D.M. n. 41/1998, il mancato assolvimento non comporta più il disconoscimento del diritto alla detrazione. L'Agenzia delle entrate, con circolare n. 13/E del 9 maggio 2013, ha infatti chiarito che non deve essere più eseguita alcuna comunicazione in tal senso, poiché il provvedimento direttoriale n. 149646 del 2 novembre 2011 non richiede più, tra i documenti da conservare, detta dichiarazione. Per quanto concerne l'informativa all'Asl competente, la normativa fa riferimento esclusivamente alla comunicazione preventiva di inizio lavori.



## LETTERA FIRMATA

## Notai

# La casa dei nonni I diritti dei figli e dei nipoti

# Crisi e ricollocazione dei lavoratori Dalla Regione pronti 3 milioni di euro

Consulente politiche del lavoro

A person in a dark suit is holding a newspaper titled "JOBS &amp; CAREERS". The newspaper features a large "HIRING NOW" advertisement with the text "511 (dial 5 to stay) - 1-800-875-5263" and "after your completion of training". Other visible text on the newspaper includes "FREE", "WIND SURGEONSHIP PROGRAM", and "STOP". The background is a blurred indoor setting with other people.

## Per le agevolazioni sul box venduto serve una clausola

## LETTERA FIRMATA

# Successione e tasse dilazionate

## Ho ereditato una casa da mia

**LETTERA FIRMATA**

## Consulenti del lavoro

# Vie per il rimborso dei crediti del 730

***Ho sentito di nuove modalità per i rimborsi dei crediti del 730, quali sono?***

**\_ R. C.**

In merito alla dichiarazione  
dei redditi Modello 730/2014  
riferito ai redditi del 2013,

L'Agenzia delle Entrate, entro 6 mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione, effettua controlli sulla spettanza delle detrazioni e provvede al rimborso del credito. Tale nuova modalità è stata messa in atto come strumento di contrasto all'indebito utilizzo di detrazioni in dichiarazione. Se invece il rimborso oltre il limite dei 4.000,00 euro è determinato da crediti diversi dalle detrazioni d'imposta e dal riporto di crediti da dichiarazione precedente, sarà liquidato direttamente in busta paga tramite le operazioni di conguaglio effettuate dal sostituto di imposta a decorrere da luglio.

# Lunga malattia La visita al rientro

*Sono stato assente per malattia per circa quattro mesi, quando ho comunicato al mio datore di lavoro che gli ultimi accertamenti medici hanno stabilito che potevo rientrare al lavoro, mi ha comunicato che devo sottopormi ad una visita medica per essere riammesso al lavoro. È corretto? Cosa comporta l'esito della visita?*

**LETTERA FIRMATA**

La richiesta del suo datore di lavoro è conforme a quanto previsto dal testo unico sulla sicurezza D.Lgs 81/2008 così come modificato dal D.Lgs 106/2009 . La norma prevede l'obbligo di sottoporre il lavoratore a visita medica specifica dopo un periodo di assenza per malattia di durata superiore a 60 giorni continuativi. La visita viene effettuata dal medico competente nominato dal suo datore di lavoro ed è finalizzata a verificare la permanenza dell'idoneità a svolgere le mansioni a lei attribuite. Qualora la visita certifichi un'inidoneità totale o con limitazioni alla mansione, temporanea o permanente, il datore di lavoro dovrà adibirla, ove possibile, a mansioni equivalenti ovvero in difetto, a mansioni inferiori con conservazione del trattamento relativo alle mansioni di provenienza.

**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](mailto:trovarisposte@eco.bg.it)**
  - vai su **[www.ecodibergamo.it](http://www.ecodibergamo.it)** e clicca sul banner Trovarisposte

☐ Commercialista  
☐ Notaio

☐ Consulente  
del lavoro

**@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 desideri mantenere l'anonimato in caso di pubblicazione del tuo quesito  
barra la casella qui accanto

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.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

# L'ECO DI BERGAMO