

# Trovarisposte

## I nostri esperti

### I COMMERCIALISTI

Roberto Mazzoleni  
Sergio Sala  
Riccardo Trezzi  
dell'Ordine dottori commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

### IL NOTAIO

Francesco Boni  
del Collegio notarile di Bergamo

### I CONSULENTI DEL LAVORO

Tina Lombardi  
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, tasse e capitali esteri Ecco le scadenze d'autunno

Per i notai novità dal decreto Sblocca Italia. I commercialisti alle prese con l'incognita Tasi. I progetti dei consulenti del lavoro



L'autunno porta con sé novità e scadenze sul fronte fiscale e burocratico: i professionisti di «Trovarisposte» rispondono ai quesiti dei lettori

### ALESSANDRA BEVILACQUA

Dopo la pausa estiva, tornano anche le pagine di servizio «Trovarisposte», in cui i professionisti (commercialisti, notai e consulenti del lavoro) rispondono ai quesiti dei lettori.

«Non ci sono molte novità per questo autunno – precisa Maurizio Luraghi, presidente del Consiglio notarile di Bergamo –. Però ci sono in vista delle nuove normative». Come l'affitto-riscatto, «già contenuto nel decreto Sblocca Italia, che deve essere ancora convertito – continua Luraghi –, ma che si può già attuare, anche se al momento la normativa ha alcune lacune che il nuovo decreto dovrebbe colmare, rafforzando le tutele per l'acquirente. In sostanza, con l'affitto-riscatto si può acquistare casa ed entrarvi ad abitare pagando con canoni mensili come fosse un affitto, ma con il risultato finale di possedere l'immobile».

E serve per incentivare un po' il mercato immobiliare. Come un'altra possibilità data dal decreto Sblocca Italia è «l'acquisto di un

immobile di classe energetica scarsa – illustra ancora Luraghi – con agevolazioni fiscali, purché l'acquirente si impegna a riqualificarlo in classe A o B, opzione che vale solo per il settore abitativo».

Anche se non ci sono novità imminenti, l'autunno è comunque caldo «per le numerose scadenze che impegnano noi professionisti e i contribuenti – afferma Alberto Carrara, presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Bergamo –. Dalla presentazione del modello 760, per le imprese e i professionisti, entro il 20 settembre, già prorogata dal luglio, all'Unico 2014 entro il 30 settembre. C'è poi la Tasi entro il 16 ottobre, ma anche qui stiamo aspettando, perché se i Comuni non deliberano le percentuali entro il 10 settembre si slitta a dicembre».

E poi le società «dovranno, entro il 30 ottobre, dichiarare i beni societari ricevuti dai soci in godimento a fini privati – prosegue Carrara –. Non c'è ancora una scadenza definitiva, ma entro la fine dell'anno arriverà anche il provve-

### La rubrica

## Come inviare i quesiti per gli esperti

**Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte: commercialisti, notai e consulenti del lavoro. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217 oppure consegnarlo alla sede de L'Eco di Bergamo in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail all'indirizzo trovarisposte@eco.bg.it che trovate anche sul sito [www.ecodibergamo.it](http://www.ecodibergamo.it) cliccando sull'apposito banner Trovarisposte. Indicate a quale professionista è rivolto il quesito, le vostre generalità e, nel caso vogliate mantenere l'anonimato, specificatelo in modo chiaro nella richiesta.**

dimento per il rientro dei capitali all'estero, molto complesso, perché pone anche risvolti penali».

Sul fronte dei consulenti del lavoro, «in linea con la politica di categoria degli ultimi anni di svolgere un ruolo sociale oltre che tecnico – evidenzia Adriana Regonesi presidente dell'Ordine provinciale –, i Consulenti sono impegnati fortemente nella realizzazione di diversi progetti. Come l'asseverazione della regolarità delle imprese in materia contrattuale e retributiva (Asse.Co), per ottenere il certificato di asseverazione rilasciato dal Consiglio Nazionale dell'Ordine. L'azienda così certificata ha più possibilità di poter partecipare ad appalti pubblici e privati perché offre ai terzi un'immagine di azienda virtuosa e di partner affidabile». E, infine, è stato «istituito l'Organismo di mediazione civile e commerciale Consulenti del Lavoro – conclude Regonesi – sia a livello nazionale che presso l'Ordine provinciale, per cercare di migliorare l'efficienza della giustizia». ■

### Commercialisti

#### RISPOSTA N. 183

## Quel terrazzo da rifare: con quali agevolazioni?

*Dovrei rifare il terrazzo sovrastante la mia abitazione privata, perché ho infiltrazioni di acqua. I lavori interesserebbero il completo rifacimento del terrazzo, quindi guaine, e nuova pavimentazione. Ho diritto a qualche agevolazione fiscale? Si tratta di manutenzione ordinaria o straordinaria? Queste agevolazioni riguardano anche unità singole? Potrei beneficiare dell'Iva al 10%?*

– LETTERA FIRMATA

La manutenzione ordinaria e straordinaria, relativi agli immobili ad uso abitativo possono beneficiare di detrazioni fiscali. Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014, la detrazione Irpef è del 50%, passando al 40% per il periodo 1° gennaio 2015 - 31 dicembre 2015. La detrazione è calcolata sulla spesa complessiva, computata per immobile ed in ragione delle spese eventualmente pro-quota coi comproprietari, fino a un tetto massimo di spese di 96.000 euro. Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%.

#### RISPOSTA N. 184

## Cedolare secca un regime facoltativo

*Nel luglio 2012 è stato stipulato un contratto di locazione per un appartamento ad uso abitazione. Da luglio 2014 ho optato per la cedolare secca. Oltre agli incombenti presso l'Agenzia della Entrate, come devo regolarsi per il versamento della relativa imposta (21% sul canone)? Inoltre l'anno prossimo, nel Modello Unico, va dichiarato sei mesi di reddito normale e sei con cedolare secca?*

– LETTERA FIRMATA

La cedolare secca è un regime facoltativo di tassazione dei redditi da locazione ad uso abitativo, alternativo a quello ordinario. Per esercitare l'opzione è necessario inviare la raccomandata all'inquilino ed effettuare la comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate senza versamento di imposta di registro né di bollo.

L'imposta sostitutiva in misura fissa del 21% sul canone di locazione, è da pagare entro i termini per il versamento Irpef. In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno 2014 si dovrà dividere il reddito derivante dalla locazione del fabbricato: per il periodo dal 01.01.2014 alla data dell'opzione andrà assoggettato a tassazione ordinaria (con canone di locazione ragguagliato a giorni), mentre per il periodo dalla data di opzione per il regime della cedolare secca al 31.12.2014 il canone di locazione, sempre ragguagliato ai giorni, verrà assoggettato all'imposta sostitutiva (21%).

#### RISPOSTA N. 185

## Come gestire fiscalmente una casa-vacanza

*Sono un parroco e gradirei sapere come si può gestire a livello fiscale una «casa vacanza» di proprietà della parrocchia della capacità di 24 posti, con 7 camere da letto e relativi bagni, cucina, da destinare - in autogestione - a gruppi di ogni genere, per fini di formazione ed altro. Occorre per esempio aprire una SCIA, contabilità, fatture per gli ospiti, etc. La casa inizialmente accatastata come A 7 è stata, recentemente, e su nostra richiesta, inserita nella categoria B/1. Per questo la parrocchia ha rivolto al comune istanza di rimborso Ici ed Imu per quanto pagato indebitamente negli anni scorsi. Al momento il Comune ha risposto di presentare la dichiarazione prevista per gli enti non commerciali.*

– LETTERA FIRMATA

Bisognerebbe capire se la volontà è quella di svolgere un'attività con fine di lucro, quindi accessoria all'attività della parrocchia, o se si voglia gestire l'immobile in assenza di un fine di lucro. Nel primo caso, sarà necessario aprire un'attività attraverso la presentazione di una SCIA al Comune. Tale documento va presentato con gli allegati richiesti, avendo però prima verificato il possesso di determinati requisiti soggettivi e oggettivi. Dal punto di vista fiscale è necessaria l'applicazione della normativa tributaria degli enti non commerciali che svolgono anche attività commerciali: apertura della partita Iva, vidimazione dei registri e tenuta della contabilità separata per l'attività commerciale esercitata. Per quanto i servizi offerti tramite la casa per ferie si dovranno emettere fatture, in rapporto a quanto previsto dalla normativa, con aliquota del 10%. Dovranno essere presentate le dichiarazioni di fine anno.



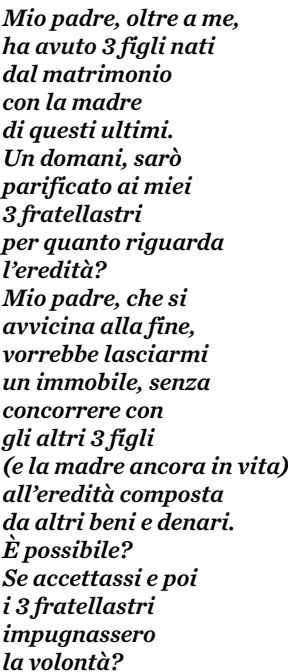
**RISPOSTA N. 186**

***Sono vedova da 17 anni,  
ho 66 anni, sono unica  
proprietaria dei beni  
in casa? Mobili, e altro?  
Una figlia pretende  
un sesto di quanto sopra,  
pur essendo io ancora in vita!***

## RISPOSTA N. 187

**Sara Fusini**

Consulente politiche del lavoro



## LETTERA FIRMATA

il beneficiario di un singolo bene, nel rispetto delle regole della successione necessaria.

La devoluzione ereditaria può essere anticipata attraverso la donazione di alcuni beni: la donazione in questo caso può produrre un effetto distributivo, evitando così la comunione tra gli eredi.

## RISPOSTA N. 189

***Sono una dipendente di un'azienda del settore terziario e sono da poco in stato interessante. Che procedura devo seguire per richiedere la maternità obbligatoria? Ho diritto di fruire anche la maternità facoltativa?***

**LETTERA FIRMATA**

## LETTERA FIRMATA

mentre non è assolutamente necessario che la nuova casa venga adibita ad abitazione principale, essendo sufficiente risiedere nel comune di Capriate.

## RISPOSTA N. 188

*Ho letto che la legge  
ha previsto meno obblighi  
e meno costi  
per le dichiarazioni  
di successione  
nonché la piena  
parificazione  
nei diritti ereditari  
tra figli nati fuori  
o all'interno del matrimonio.  
La mia domanda  
è la seguente.  
Ho un padre che è  
molto anziano,  
che mi ha riconosciuto  
come figlio nato fuori  
dal matrimonio.*

## Il tuo quesito

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

☐ Commercialista  
☐ Notaio

☐ Consulente  
del lavoro

## Dati del lettore

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_ ☐ Se desideri mantenere l'anonimato in caso di pubblicazione del tuo quesito  
basta 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.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