

# Trovarisposte

## I nostri esperti

### I COMMERCIALISTI

Simona Bonomelli  
Roberto Mazzoleni  
Sergio Sala  
dell'Ordine dottori commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

### IL NOTAIO

Francesco Giovanzana  
del Collegio notarile di Bergamo

### CONSULENTE 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

## Arriva l'affitto-riscatto Acquisto casa più morbido

Il decreto Sblocca Italia introduce la nuova forma contrattuale che permette di pagare l'immobile con una formula rateizzata



L'acquisto di un immobile, specie in momenti di crisi, è sempre delicato. Ora diventa più accessibile con la nuova formula dell'affitto-riscatto

### ALESSANDRA BEVILACQUA

Il decreto «Sblocca Italia» ha introdotto nell'ordinamento, con l'articolo 23, una nuova forma contrattuale, definita «Rent to Buy», che in italiano si traduce «Affitto-riscatto».

Si tratta della possibilità dell'acquirente di godere subito dell'immobile, ma di poterlo pagare in canoni periodici – quasi fosse un affitto –, per una durata definita dalle parti, e di rimandare a un momento successivo l'estinzione e l'acquisto effettivo.

«In sostanza, con il Rent to Buy il conduttore può immediatamente entrare nel possesso e nel godimento di un immobile, abitativo o non – spiega Maurizio Luraghi, presidente del Consiglio notarile di Bergamo –, pagando un canone periodico, come nella locazione, e avendo la possibilità di diventarne proprietario al termine del periodo pattuito, imputando al prezzo pattuito tutti o parte dei canoni pagati, come nella vendita a rate».

Un primo vantaggio per chi

compra è il godimento del bene senza versare l'intero prezzo, in un momento in cui ci sono difficoltà di accesso al credito; e la possibilità di ottenere migliori condizioni di finanziamento, in un secondo momento, per l'acquisto definitivo, in quanto dal valore complessivo dell'immobile viene decurtato quanto già versato coi canoni, e l'importo da estinguere si riduce. I vantaggi per il venditore, invece, consistono nella possibilità di iniziare a liberarsi dell'inventuro, ottenere degli introiti economici e iniziare a scaricare i costi di gestione dell'immobile stesso.

«In caso di mancato pagamento dei canoni pattuiti – prosegue Luraghi –, non sarebbe necessario procedere con la procedura di sfratto, avendo il concedente diritto alla restituzione dell'immobile, trattenendo i canoni pagati quale indennizzo per la concessione del bene in godimento, salvo diversa pattuizione contenuta nel contratto».

Il decreto legge prevede poi

### 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.**

adeguate tutele anche per il conduttore, che «lo pongono al riparo da eventuali disavventure che possano occorrere al concedente – secondo il presidente –, tutele subordinate tuttavia alla trascrizione del contratto, per ottenere la quale lo stesso dovrà necessariamente essere stipulato con l'intervento di un notaio».

La novità importante introdotta dal decreto è, infatti, la trascrivibilità del contratto nei Registri Immobiliari. Questa trascrizione serve a tutelare entrambe le parti e ha una efficacia rapportata al contratto e non superiore a 10 anni (molto più dei tre anni previsti per la trascrizione del preliminare di acquisto tradizionale).

«Purtroppo rimangono ancora molti aspetti da chiarire – conclude Maurizio Luraghi –, in particolare quelli fiscali, sui quali il legislatore, nella sua urgenza, non ha ritenuto di dover intervenire, lasciando all'interprete l'onere di stabilire il trattamento tributario da riservare alla fattispecie». ■

### Commercialisti

#### RISPOSTA N. 213

## «Baby sitting» anche con ritenuta d'acconto?

*Non essendo dotata di partita Iva e volendo svolgere servizio di «baby sitting» in una struttura sportiva, chiedo se sia possibile emettere ricevute con ritenuta d'acconto nei confronti della struttura.*

– LETTERA FIRMATA

Il lavoratore autonomo occasionale si obbliga a compiere un'opera o un servizio con lavoro proprio, senza vincolo di subordinazione. L'attività si distingue per la mancanza del requisito della continuità, per l'autonomia circa tempi e modi di esecuzione dell'opera o servizio, per l'assenza di coordinamento da parte del committente, per il mancato inserimento funzionale del lavoratore nell'organizzazione dell'azienda, per il carattere episodico della prestazione. In mancanza dei requisiti sopra indicati, l'attività di «baby sitting», presso una qualsiasi struttura, non potrà rientrare tra le attività di lavoro autonomo occasionale con compenso soggetto a ritenuta d'acconto del 20%.

#### RISPOSTA N. 214

## Imu e Irpef per immobili non affittati

*È vero che per gli immobili non affittati pagando l'Imu, non sono più soggetti al pagamento Irpef per questi?*

– LETTERA FIRMATA

Si conferma che il pagamento Imu sostituisce l'Irpef e relative addizionali dovute con riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato gratuito. Si noti tuttavia che dal periodo d'imposta 2013 gli immobili abitativi non locati situati nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale concorrono alla formazione del reddito Irpef nella misura del 50%.

#### RISPOSTA N. 215

## Da liquidatore quali forme per l'inventario

*Sono appena stato nominato liquidatore di una società a*

*responsabilità limitata. Siccome tale società detiene la proprietà di una certo numero di beni strumentali, per l'incarico che mi è stato affidato dovrei compiere l'inventario dei beni. Avrei pertanto necessità di sapere se ci sono forme specifiche di predisposizione di tale inventario di liquidazione.*

– LETTERA FIRMATA

Con il D. Lgs. n. 6/2003 (cosiddetta riforma del diritto societario), per le società di capitali non sussiste più il richiamo all'art. 2277 riguardante le società di persone, ed in base al quale, continua ad essere previsto l'obbligo di redazione da parte dei liquidatori, con gli amministratori, di un inventario iniziale dal quale risulti «lo stato attivo e passivo del patrimonio sociale». Tuttavia, per le società di capitali l'attuale art. 2490, comma 4, prevede che «nel primo bilancio successivo alla loro nomina i liquidatori devono indicare le variazioni nei criteri di valutazione adottati rispetto all'ultimo bilancio approvato, e le ragioni e conseguenze di tali variazioni». A tale riguardo, l'Oic 5 afferma che «tali variazioni non possono riguardare (solo) lo stato patrimoniale finale del primo dei bilanci annuali di liquidazione, bensì riguardano lo stato del patrimonio all'inizio della gestione di liquidazione; se non si stabiliscono la composizione del patrimonio della società ed i nuovi valori delle attività e passività all'inizio della liquidazione, non è possibile disporre dei valori iniziali che sono necessari per la contabilità di liquidazione e per la redazione dei bilanci dei successivi». Risulta, pertanto, necessario predisporre un cosiddetto «Bilancio iniziale di liquidazione» atto a svolgere le stesse funzioni che, in precedenza, anche per le società di capitali, era svolto dall'inventario. Si tratta, tuttavia, come precisa lo stesso OIC 5, di un documento contabile che è di esclusiva competenza dei liquidatori, non essendo previsto un intervento degli amministratori e, quindi, una loro condivisione delle risultanze di tale inventario. In termini di forma e di contenuto, il bilancio iniziale di liquidazione è costituito da una situazione patrimoniale, priva di conto economico. Tali voci di tipo patrimoniale dovranno essere esposte, per quanto riguarda le attività, in base al loro probabile valore di realizzo, conseguibile entro un termine ragionevolmente breve, mentre per le passività in base al valore di estinzione, ossia alla somma che si dovrà pagare per estinguerle, tenuto conto anche degli interessi.



## RISPOSTA N. 216

***Siamo coniugi dal 1971,  
senza figli, settantenni,  
cointestatari dal 1973  
in quote uguali  
di due unità immobiliari  
(box e appartamento).***

**LETTERA FIRMATA**

La separazione giudiziale è prevista dal nostro ordinamento al verificarsi di fatti tali da rendere intollerabile la prosecuzione della convivenza fra i coniugi; in assenza

**Sara Fusini**

Consulente politiche del lavoro



***Sono divorziato e sposato  
in seconde nozze,  
non ho figli miei, mia moglie  
è anche lei divorziata  
e ha una figlia. Abbiamo  
acquistato una casa  
in comunione legale  
dei beni. Nel caso di mio  
decesso, la mia parte di  
proprietà a chi spetta?  
Premetto che io ho due  
fratelli e tre nipoti.***

**LETTERA FIRMATA**

Alla luce della situazione da lei prospettata, la sua eredità troverebbe regolamentazione nel disposto dell'art. 582 del codice civile, in virtù del quale alla sua attuale moglie verrebbe devoluta una quota pari a 2/3 dell'asse ereditario, mentre la porzione rimanente

verrebbe ripartita fra i suoi fratelli. A sua moglie, inoltre, la legge garantirebbe il diritto di abitazione sulla casa da voi acquistata in regime di comunione legale dei beni ed adibita a residenza familiare, nonché l'uso dei mobili che l'arredano. Nulla invece spetterebbe alla figlia di prime nozze di sua moglie: non essendo la stessa sua discendente, non è destinataria di alcuna chiamata ereditaria di legge. Nell'eventualità in cui fosse sua intenzione ripartire il suo patrimonio secondo proporzioni e quote diverse da quelle di legge, così come sopra prospettate, l'unica soluzione risulta essere la redazione, da parte sua, di un testamento. In tal caso le consiglio di rivolgersi ad un notaio di sua fiducia, che potrà debitamente rispondere ad ogni suo dubbio, illustrandole al contempo le quote di legittima riservate dalla legge.

## RISPOSTA N. 219

***Sono dipendente di un'azienda del commercio e l'anno scorso sono stata coinvolta in un incidente stradale, nel quale mi sono rotta il femore e a seguito del quale mi hanno riconosciuto un'invalidità al 51%. Una volta a settimana devo sottopormi ad una seduta di fisioterapia. Ci sono dei permessi di cui posso usufruire o devo utilizzare le mie ferie o permessi?***

**LETTERA FIRMATA**

A decorrere dall'11 agosto 2011 è possibile applicare la nuova disciplina che prevede il diritto dei lavoratori, mutilati ed invalidi civili, a fruire ogni anno di un congedo per cure per un periodo non superiore a trenta giorni. I requisiti che danno diritto alla fruizione del congedo sono:

1. Riconoscimento in capo al richiedente di una riduzione della capacità lavorativa superiore al 50%;
2. Domanda del dipendente di fruire del predetto congedo;
3. Presentazione da parte dell'interessato della richiesta del medico (pubblico) dalla quale risulti la necessità della cura in stretta correlazione all'infermità invalidante che è stata riconosciuta.

Accertata l'esistenza dei requisiti e le certificazioni, lavoratore e datore di lavoro concordano le modalità di fruizione, ovvero la programmazione delle assenze. I permessi possono essere fruiti ogni anno, anche in maniera frazionata, per un periodo non superiore a 30 giorni, che andranno intesi come giorni di calendario nel caso di fruizione continuativa (ad esempio per tutto il mese di settembre 2014). Per contro, è possibile che il medico riconosca un periodo più breve, in relazione alle effettive esigenze di cura. Durante il congedo, il lavoratore percepisce il trattamento calcolato secondo il regime economico delle assenze per malattia. Il congedo non rientra nel periodo di comportamento, sia esso secco o per sommatoria.

## 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  
barrare 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.

**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

☐ Se desideri mantenere l'anno  
barra la casella qui accanto

**Entro venerdì 10 ottobre** deve essere effettuato il versamento dei contributi Inps per i collaboratori domestici (colf, badante, baby sitter...) relativi al terzo trimestre 2014.

Lo ricorda l'Associazione nazionale dei datori di lavoro domestico (Assindatcolf) che segnala: «L'Inps ha messo a disposizione dei datori di lavoro due nuove modalità per il calcolo dei contributi previdenziali obbligatori e per la relativa stampa dei Mav: lo sportello automatico per il cittadino (aree di



front office delle sedi Inps) cui è possibile accedere con la propria tessera sanitaria e il contact center multicanale (803.164 da rete fissa oppure 06.164164 da rete mobile) al quale - spiega ancora l'Associazione - è possibile richiedere, seguendo istruzioni vocali, sia la comunicazione dell'importo dei contributi sia l'invio del bollettino Mav».

«Oltre alle due nuove modalità - spiega infine l'Associazione dei datori di lavoro domestico - È possibile ottenere un Mav sostitutivo, che riporti gli importi contributivi corretti, collegandosi al sito [www.inps.it](http://www.inps.it) o rivolgendosi ai soggetti aderenti al circuito Reti amiche». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA