

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Michela Pellicelli
Sergio Sala

IL NOTAIO
Cristina Grassi

I CONSULENTI DEL LAVORO
Lucia Caccia

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

del Consiglio notarile di Bergamo

del Centro studi
Consulenti del lavoro di Bergamo

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Madri lavoratrici, on line i voucher per baby sitter

La procedura. Il beneficio, alternativo al congedo parentale, prorogato anche quest'anno. Ma i tagliandi non sono più cartacei: tutto informatico



Cambiano le procedure per ottenere i voucher riconosciuti alle madri lavoratrici per usufruire di servizi di baby sitting

MARCO CONTI

Eliminati quelli cartacei, da quest'anno i voucher corrisposti alle madri lavoratrici per l'acquisto di servizi di baby sitting saranno erogati esclusivamente in modalità telematica.

La nuova procedura on line per fare fronte agli oneri della rete pubblica dei servizi per l'infanzia o dei servizi privati accreditati è contenuta nella recente circolare numero 75 dell'Inps e relativo allegato 1 (info: www.inps.it).

È utile ricordare che il beneficio è stato introdotto in via sperimentale per gli anni 2013-2015 e che lo stesso è stato prorogato dalla legge di stabilità 2016 anche per l'anno in corso. Può essere richiesto dalle madri al termine del congedo di maternità ed entro gli undici mesi successivi, in alternativa al congedo parentale, per un massimo di sei mesi.

Nel triennio iniziale il servizio è stato erogato sotto forma

di voucher cartacei che le madri potevano ritirare presso le sedi Inps. Ora l'Istituto ha eliminato la carta sostituendola con l'informatica. Cinque le fasi della procedura on line dei buoni lavoro, spiegate in dettaglio nell'allegato 1 della circolare.

I passaggi principali della procedura prevedono che la mamma (preliminarmente) si munisca del codice personale di identificazione (Pin): ciò anche nel caso in cui la domanda di accesso al beneficio sia stata presentata tramite patronato. In alternativa al Pin, si può procedere anche mediante autenticazione della Carta nazionale dei servizi (Cns) o tramite il Sistema pubblico di identità digitale (Spid).

La circolare precisa che la madre, munita di Pin, Cns o Spid, acceda alla procedura per l'assegnazione del bonus tramite la voce «Committente/datori di lavoro (accesso con Pin)», presente nel menu delle

La rubrica

Come inviare i quesiti agli esperti

Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte, commercialisti, notai, consulenti del lavoro e amministratori di condominio. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217, o consegnarlo alla sede de «L'Eco di Bergamo» in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail a trovarisposte@eco.bg.it che trovate anche sul sito 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.

funzionalità del Lavoro accessorio e scelga di agire come committente/persona fisica. Tramite la voce «Appropriazione Bonus» la madre entra in possesso del bonus, che, in modalità telematica, andrà a far parte dell'importo disponibile utilizzabile per il pagamento delle prestazioni rese dalla persona che si prende cura del bambino.

Per accedere alla funzionalità e confermare l'ottenimento del bonus, la mamma deve inserire i seguenti dati obbligatori: codice fiscale proprio e del bambino, numero di domanda e anno di riferimento.

L'appropriazione del bonus deve avvenire nel termine di 120 giorni dalla ricevuta di accoglimento della domanda tramite i canali telematici. Entro 24 mesi dall'ottenimento del bonus riconosciutole, la mamma è tenuta a restituire le mensilità di cui non ha usufruito tramite l'apposita funzionalità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 731

Ristrutturazioni Recupero spese solo fino al totale delle imposte

Buongiorno, vorrei cortesemente sottoporre questo problema: vorrei donare una cifra ad un figlio (uno di tre) in modo che lui possa effettuare una ristrutturazione della casa. Dal punto di vista fiscale per il recupero del 50-65% li può recuperare solo lui in quanto intestatario della casa o anche chi paga le fatture (che potrei essere io) e se lui ha un reddito molto basso, perde la detrazione o va a credito d'imposta? Per quanto invece riguarda l'eventuale donazione ci sono particolari problemi di tipo legale o fiscale? Gli altri fratelli sono d'accordo. Ringrazio molto per l'aiuto.

— LETTERA FIRMATA

Nello specifico si procede a dare riscontro al quesito per la parte relativa alle detrazioni fiscali, ricordando che tali detrazioni consentono al massimo di azzerare l'imposta dovuta per l'anno fiscale di spettanza (10 rate annuali) ma non generano mai un credito di imposta da richiedere a rimborso o da riportare all'anno successivo. Tale tecnicismo consente quindi di beneficiare delle detrazioni solo in presenza di imposta dovuta sul reddito imponibile, considerando anche la presenza di altre detrazioni spettanti (per esempio per spese mediche, interessi, spese, familiari a carico) e ricordando anche che il reddito imponibile, sul quale va calcolata l'imposta personale, è già al netto degli oneri detraibili. Detto ciò con riguardo alla donazione vi sono aspetti legali e fiscali, soggettivi ed oggettivi, connessi, difficilmente esauribili con la risposta al quesito, che risulterebbe troppo generica e superficiale.

RISPOSTA N. 732

Detrazioni in presenza di due immobili

Nel 2015 ho acquistato due distinti immobili ad uso abitazione. In tali immobili sto eseguendo interventi di manutenzione straordinaria al termine dei quali chiederò la fusione catastale per ottenere una sola unità immobiliare mia abitazione principale. Qual è il limite di spesa complessivo detraibile relativo alle spese di

ristrutturazione?

— M. R.

Al fine di individuare correttamente il limite di spesa su cui calcolare il «bonus ristrutturazioni», è necessario tener conto del numero iniziale di unità immobiliari sulle quali si eseguono i lavori (circolare 121/E del 1998), che nella fattispecie sono due. Per l'anno 2015 la detrazione spetta nella misura del 50% da calcolare su un limite massimo di spesa di 96mila euro per singola unità immobiliare, a prescindere dalla futura fusione catastale volta all'ottenimento di una sola unità immobiliare.

RISPOSTA N. 733

Bonus prima casa su nuovo acquisto Quali condizioni

Ho acquistato più di cinque anni fa un immobile con i benefici prima casa. Ora vorrei acquistare un altro immobile da adibire a prima casa, vendendo quello attualmente in utilizzo. Per usufruire nuovamente delle agevolazioni, devo preventivamente vendere la mia attuale abitazione principale acquistata a suo tempo usufruendo delle agevolazioni?

— R. Rosti

Indipendentemente dal decorso o meno di cinque anni dal primo acquisto, è possibile fruire dei benefici prima casa su un secondo immobile ad uso abitativo anche se prima non si vende l'immobile già acquistato usufruendo delle agevolazioni. La novità è stata introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, ed è subordinata alla cessione del primo immobile agevolato, entro 12 mesi dall'acquisto del secondo immobile. Non è pertanto più condizione ostativa, al momento dell'acquisto del secondo immobile, il non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, del diritto di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su altri immobili acquistati con la medesima agevolazione.

Notaio

RISPOSTA N. 734

Vendita immobile fatiscente e regola del «prezzo valore»

Buongiorno. Sono proprietario di un immobile fatiscente, molto deteriorato con notevoli infiltrazioni di

Continua a pagina 17

Segue da pagina 16

acqua dal tetto. Ho raggiunto un accordo per vendere l'immobile, il prezzo pattuito è inferiore al valore catastale dell'immobile. Quali accorgimenti devo attuare per eventuali controlli/accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate? Predispore una perizia di valutazione da parte di un tecnico? Ringrazio e colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

LETTERA FIRMATA

La disciplina normativa del c.d. «prezzo valore», in vigore dal 2006, prevede che nelle compravendite tra privati aventi ad oggetto immobili abitativi e/o loro pertinenze sia possibile, su richiesta della parte acquirente, indicare nell'atto, in modo distinto, rispettivamente, il prezzo dell'immobile ed il suo valore fiscale (determinato in base alla rendita catastale rivalutata). L'applicazione di detto meccanismo inibisce la facoltà di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate competente. Per contro, nelle fattispecie nelle quali non sia possibile invocare il c.d. «prezzo valore» non esistono limiti a detto potere dell'Ente tassatore. In quest'ultimo caso, peraltro, nell'ipotesi di un eventuale contenzioso con la Pubblica Amministrazione e nell'ottica di un rapporto di collaborazione con la stessa, la perizia giurata predisposta anteriormente all'atto potrà costituire uno degli elementi per giustificare il prezzo indicato anche se da sola non sufficiente.

RISPOSTA N. 735

L'appartamento ereditato e il posto auto

Buongiorno. Ho ereditato da mio zio e quindi sono proprietaria di un appartamento in una palazzina di tre appartamenti dei quali solo il proprietario a piano terra possiede il box. Vorrei chiedere: gli altri due appartamenti hanno il posto auto nel cortile della stessa palazzina? Sugli atti non è specificato nulla, c'è scritto solo appartamento ecc. ecc. con giardino e cortile di pertinenza senza specificare posti auto. Mio zio però, che era il proprietario originario di tutta la palazzina, a suo tempo, quando stipulava i contratti di locazione con gli inquilini di allora, aggiungeva sul contratto appartamento con posto auto. Se io affitto questo appartamento ho diritto al posto auto? Grazie e buona giornata.

LETTERA FIRMATA

Secondo le regole sull'uso della cosa comune ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso. Nel caso prospettato sembra che il cortile non abbia una destinazione particolare che potrebbe, con il consenso di tutti, divenire proprio quella di posti auto. Solo quando la

TROVA INCENTIVI

Dal bando Regione-Unioncamere 1,4 milioni per il turismo religioso

Una dotazione di 1,4 milioni per progetti di valorizzazione del turismo religioso nella nostra regione. È quanto stabilito dal recente bando promosso da Regione e Unioncamere Lombardia. Gli ambiti interessati dal bando riguardano: pellegrinaggi, percorsi e vie della fede, ritiri spirituali e soggiorni di studio/preghiera, attrazioni turistiche religiose, siti artistici e del patrimonio, incontri, eventi e manifestazioni. Il contributo è concesso fino al 50% dell'investimento ammesso e fino a un massimo di 100 mila euro per partenariato, con un investimento minimo in tal senso pari a 150 mila euro. Possono fare domanda – prima di accedere a <http://webtelemaco.infocamere.it>, è necessario che il capofila sia preventivamente registrato ai servizi di consultazione e invio pratiche di Telemaco secondo le procedure disponibili all'indirizzo www.registroimprese.it - i partenariati composti da almeno 13 soggetti, di cui 3 enti non profit operanti anche nel turismo religioso e 10 mi-

cro, piccole e medie imprese (Mpmi) del settore turismo e del settore commercio. Ogni soggetto può partecipare a un solo partenariato e ogni partenariato deve rappresentare almeno tre territori provinciali lombardi. Possono inoltre aderire ai partenariati, sia i consorzi di promozione turistica (con beneficio di contributo) sia gli enti locali e le pubbliche amministrazioni, le Camere di Commercio, le Università, le Associazioni di categoria, supportando la realizzazione delle iniziative e mettendo a disposizione risorse anche finanziarie (senza beneficio di contributo). Le proposte progettuali preliminari devono essere inviate dal 24 maggio al 27 giugno 2016. La fase di negoziazione sarà dal 18 luglio al 23 settembre 2016. La versione definitiva della proposta progettuale acquisita nella fase preliminare andrà inviata dal 10 ottobre al 4 novembre 2016.

Info: n° verde 199.502.010, indirizzi e-mail bandi.turismo@regione.lombardia.it oppure bandoicc@lom.camcom.it, indicando per entrambi nell'oggetto «Bando turismo religioso In Lombardia».

Ma. Co.



titolarità dell'intero stabile è in capo ad un'unica persona questa è libera, nel rispetto della legge, di godere dei beni in maniera piena. Consiglio, peraltro, di verificare se sul provvedimento che ha autorizzato la costruzione dell'intera palazzina è previsto qualcosa in merito.

RISPOSTA N. 736

L'opera d'arte donata a un'amica e i diritti dei figli eredi

Buongiorno. Mia madre ora defunta ha donato, in vita, ad una sua grande amica, con contratto di donazione, un'opera d'arte, che era, di fatto, patrimonio di famiglia. Ora, io e mio fratello, chiamati ad ereditare, vorremmo risolvere per mutuo dissenso il contratto di donazione. Possiamo farlo? Cosa ci consiglia?

LETTERA FIRMATA

La risoluzione per mutuo consenso di un contratto è possibile con l'accordo di tutte le parti dello stesso. È da escludere che questo negozio sia posto in essere solo da voi. Nella Risoluzione n. 329/E della Agenzia delle Entrate del 14/11/2007 è stato affermato che detto diritto non si trasmette agli eredi delle parti contrattuali essendo espressione dell'autonomia negoziale che si estingue con la morte. Il negozio tra il donatario (l'amica che indicate) e gli eredi del donante determinerebbe un nuovo passaggio patrimoniale soggetto, a seconda della natura del contratto scelto, alle imposte di legge. Se

ritenete che la donazione abbia leso i diritti che la legge vi riserva, se nei termini e sussistendone i presupposti di legge, potreste esperire l'azione di riduzione al fine anche di ottenere la restituzione del bene donato. Previa escussione dei beni del donatario la restituzione potrà essere esperita anche contro i terzi acquirenti, se l'opera sia stata nel frattempo ceduta, salvi gli effetti del possesso di buona fede di questi ultimi e la facoltà loro concessa di pagare l'equivalente in denaro.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 737

Anticipo del Tfr: Regole generali e possibili deroghe

Lavoro da circa 24 anni in una grande banca nazionale. A dicembre 2015 ho acquistato un immobile, destinato a prima abitazione e attualmente vi sto trasferendo la residenza. Il 18 febbraio 2016 ho chiesto l'anticipazione del Tfr, nella percentuale prevista, allegando l'atto notarile a comprova dell'operazione. L'anticipazione mi è stata rifiutata, poiché, secondo una regola interna all'istituto, andava fatta prima di avere stipulato il rogito. È regolare il comportamento della banca? In tema di anticipo del Tfr, quanto previsto dal codice civile non prevale sulle regole interne dell'istituto da cui dipendo?

LETTERA FIRMATA

civile, all'ottavo comma, individua i casi nei quali il prestatore di lavoro può chiedere l'anticipazione del Tfr, limitandoli ad alcuni scopi specifici, ossia: a) alle spese sanitarie per terapie e interventi straordinari riconosciuti dalle competenti strutture pubbliche; b) all'acquisto della prima casa di abitazione per sé o per i figli, documentato con atto notarile. La possibilità di ottenere l'anticipazione è subordinata alle seguenti condizioni: 1) il lavoratore deve avere maturato almeno otto anni di servizio presso lo stesso datore di lavoro (articolo 2120 del Codice civile, comma 6); 2) l'anticipazione dev'essere contenuta nei limiti del 70% del trattamento spettante nel caso di cessazione del rapporto alla data della richiesta (articolo 2120 del Codice civile, comma 6); 3) l'anticipazione dev'essere altresì contenuta nei limiti del

10% degli aventi titolo e, comunque, del 4% del numero totale dei dipendenti (articolo 2120 del Codice civile, comma 7);

4) l'anticipazione può essere ottenuta una sola volta nel corso del rapporto di lavoro (articolo 2120 del Codice civile, comma 9).

L'articolo 2120 consente alla contrattazione collettiva o ai patti individuali di derogare alla disciplina normativa sull'anticipazione del Tfr, purché siano previste condizioni di miglior favore, prevedendo che i contratti collettivi possano stabilire criteri di priorità per l'accoglimento delle richieste di anticipazione. Posto che la norma in commento non richiede la preventiva domanda di anticipazione rispetto alla stipula del rogito, al fine di appurare se il diniego riferito dall'istituto bancario sia legittimo, sarebbe necessario analizzare le specifiche motivazioni

addotte con tale rifiuto, dovendosi peraltro escludere che un regolamento interno possa porsi in contrasto con la previsione normativa citata, che, come detto, è derogabile, ma in termini di miglior favore, dalla contrattazione collettiva o da patti individuali.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 738

Balcone sporgente Chi deve sostenere la manutenzione

Vi sarei grato per una risposta al sottostante quesito. A chi spettano i costi di manutenzione straordinaria di un balcone aggettante in un edificio di civile abitazione, non di pregio storico o artistico? Nella fattispecie le infiltrazioni dal pavimento del balcone in cemento armato hanno causato gravi deterioramenti e distacchi della parte sottostante. Il proprietario dell'appartamento con il balcone chiede al proprietario dell'appartamento sottostante, peraltro privo di balcone, di partecipare alla spesa.

LETTERA FIRMATA

I balconi aggettanti (cioè quelli sporgenti dalla facciata) di un edificio condominiale sono considerati elementi accessori dei locali interni dei quali costituiscono prolungamento. Non fanno parte della struttura dell'edificio, a cui sono pur materialmente connessi, e non svolgono alcuna funzione portante. Il loro proprietario, che è lo stesso del locale a cui essi sono collegati, è tenuto a sostenere tutte le spese per la loro manutenzione e restauro. Per inciso, sono considerati invece condominiali, e le loro spese si ripartiscono tra tutti i condomini ai sensi del comma 1 dell'art. 1123 c.c., eventuali fregi ornamentali ed elementi decorativi (stucchi, statue, viti di ottone e piombi con funzione decorativa, cimose, basamenti, pilastri e cornicioni) inerenti ai balconi quando adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale della facciata rendendola esteticamente gradevole e conferendole armonia e stile.

@Trova Risposte

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

☐ Commercialista ☐ Consulente del lavoro ☐ Notaio ☐ Amministratore di condominio

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.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'articolo 2120 del Codice