

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Michela Pellicelli
Sergio Sala

IL NOTAIO
Francesco Boni

I CONSULENTI DEL LAVORO
Angelo Tacchini

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 Sictet-Cisl di Bergamo

Riqualficazione energetica Via libera alla detrazione

Patrimonio edilizio. Prorogata anche quest'anno l'agevolazione al 50%. Possono essere ammesse spese fino a un tetto massimo di 96 mila euro



Confermata la detrazione per la riqualficazione energetica degli edifici: il via libera è arrivato con la recente circolare dell'Agenzia delle Entrate

MARCO CONTI

Acquistate un box auto ristrutturato? Il Fisco dà il via libera alla detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualficazione energetica degli edifici anche se i pagamenti sono stati effettuati senza ricorrere al bonifico bancario o postale.

Con una circolare dei giorni scorsi (n. 43/E) l'Agenzia delle Entrate ricorda che, in tema di agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio, la legge di stabilità 2016 ha prorogato per l'anno in corso l'innalzamento della percentuale di detrazione, che passa dal 36% al 50%, nonché l'ammontare delle spese ammissibili alla detrazione, salite sino ad un tetto massimo di 96 mila euro, il doppio rispetto agli originali 48 mila euro.

Il documento firmato dal direttore delle Entrate, Rossella Orlandi, fornisce le indicazioni dettagliate da seguire per accedere all'agevolazione prevista

per l'acquisto in particolare di autorimesse e posti auto di pertinenza a immobili residenziali, sia nel caso del pagamento senza la disposizione del bonifico, sia in quello in cui il bonifico sia stato effettuato in modo non corretto.

Nel caso del pagamento senza ricorrere a un bonifico, i contribuenti dovranno farsi rilasciare dal venditore una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa, ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

Come specificato dalle Entrate, la detrazione - prevista dall'art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (Tuir) per le spese relative a interventi di recupero del patrimonio edilizio - è ammessa anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenti a immobili resi-

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.

Commercialisti

RISPOSTA N. 883

Ristrutturazione La moglie può beneficiare delle detrazioni?

Le spese di ristrutturazione della seconda casa a me intestata sono state interamente sostenute da mia moglie, che è mia familiare convivente. Tale seconda casa sarà locata al termine dei lavori. Mia moglie può usufruire della detrazione del 50%?

— LETTERA FIRMATA

Il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori rientra tra i beneficiari della detrazione per ristrutturazione edilizia. Non è infatti necessario che l'abitazione nella quale convivono familiare e intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale, mentre è necessario che i lavori siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza che deve sussistere già dal momento in cui iniziano i lavori (ai fini fiscali tale è la seconda casa, come precisato al paragrafo 5.2 della circolare 50/E/2002). Inoltre il diritto alla detrazione non viene meno quando l'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione, acquistato quale seconda casa tenuta a disposizione del nucleo familiare, venga poi locato.

RISPOSTA N. 884

Interessi passivi rimborsati: come detrarli

Nel 2016 mi è stato assegnato un alloggio, rimborsando gli interessi passivi pagati dalla cooperativa di cui sono socio, in attesa di frazionamento del mutuo erogato alla società. Per effetto dell'atto di assegnazione potrò detrarre in sede di dichiarazione gli interessi passivi?

— LETTERA FIRMATA

Ai fini della detrazione degli interessi passivi e oneri accessori rimborsati alla cooperativa e relativi al mutuo indiviso di un immobile assegnato

va fatto riferimento non al momento del formale atto di assegnazione dell'immobile redatto dal notaio ma a quello della delibera di assegnazione dell'alloggio. Da quel momento in poi, con la conseguente immissione in possesso, nasce in capo al contribuente l'obbligo di dichiarare il reddito del fabbricato e di pagare il mutuo. Il pagamento dei relativi interessi a titolo di rimborso, per la detrazione, potrà essere certificato dalla documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo.

RISPOSTA N. 885

La zia, la casa e il diritto di usufrutto

Sono nudo proprietario di un appartamento, locato a terzi, del quale è usufruttuaria mia zia. Se lei rinuncia unilateralmente al diritto di usufrutto, quali sono i riflessi di tale operazione sull'inquilino?

— LETTERA FIRMATA

Il diritto d'usufrutto consente al titolare dello stesso di disporre dell'immobile relativo direttamente o mediante locazione a terzi, percependone il canone. La rinuncia unilaterale del diritto di usufrutto comporta un atto pubblico o una scrittura privata autenticata avanti notaio. Ricorrendo tali condizioni, le locazioni immobiliari stipulate dall'usufruttuario saranno comunque opponibili, per tutta la loro residua durata che comunque non può protrarsi oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, al pieno proprietario che consolidi la propria titolarità dominicale in conseguenza della cessazione dell'usufrutto, a condizione che scaturiscano da atto pubblico ovvero da scrittura privata avente data certa anteriore (articolo 999 del codice civile). Per legge la locazione deve essere registrata e quindi il relativo contratto avrà certamente data certa anteriore alla rinuncia della zia all'usufrutto. Pertanto su tali presupposti l'inquilino può continuare a detenere l'immobile in forza del contratto stipulato a suo tempo con l'usufruttuario, purché lo stesso non abbia una durata superiore al quinquennio dall'estinzione unilaterale di tale diritto spontaneamente esercitata dalla zia.

Notaio

RISPOSTA N. 886

Mutuo casa: quali aspetti importanti per rimodularlo

Vorrei contrattare con la mia banca le condizioni del mutuo prima casa che ho contratto tre anni fa. Le condizioni commerciali oggi sono più vantaggiose e ho ricevuto una proposta da parte della banca di mia moglie molto, molto interessante. Vorrei sapere che cosa devo considerare importante nella trattativa. La rata, è certamente un aspetto; ma immagino che dietro l'angolo possa celarsi il rischio. Su cosa devo tenere gli occhi aperti? Il mio mutuo attuale è di 30 anni a tasso variabile

P. I.

Non credo si possa giudicare un prodotto finanziario quale è il mutuo migliore di un altro in termini assoluti, piuttosto occorre valutare l'adeguatezza del prodotto e del servizio rispetto alle aspettative ed alle caratteristiche soggettive del mutuatario. In questo periodo in cui i tassi sono ai minimi storici, ad esempio, potrebbe essere interessante bloccare il tasso ad un parametro fisso, specie se l'operazione è a lungo termine, ma ogni mutuatario ha differenti prospettive di vita, aspettative di reddito e necessità familiari. Prima di tutto bisognerebbe guardare il TAEG e non solo il tasso d'interesse e magari - in caso di tasso variabile - assicurarsi una soglia massima E' senz'altro saggio porre attenzione anche ai costi delle prestazioni accessorie ed assicurative, nonché al diritto di pretendere la modifica di alcuni elementi contrattuali fondamentali (durata, temporanea sospensione della rata, passaggio da un tasso variabile al fisso e viceversa, ecc.). Non meno importante è la selezione dell'istituto mutuante: infatti non tutte le banche offrono la medesima attenzione e sensibilità alla persona del cliente.

RISPOSTA N. 887

Cosa accadrà se l'associazione a cui vorrei donare verrà sciolta

Vorrei sapere cosa potrebbe accadere nel caso in cui venga sciolta per qualche motivo un'associazione di beneficenza a cui vorrei lasciare un legato nel mio testamento. Pensavo di lasciare la mia automobile all'Associazione che si occupa di servizi per gli anziani nella mia città che ora mi sta dando una grossa mano. È un'azione conveniente? Oppure potrebbe finire, il bene, nelle mani di altri soggetti?

LETTERA FIRMATA.

Se si tratta di un'associazione riconosciuta o di una Onlus sarà senz'altro previsto che in caso di scioglimento dell'ente il patrimonio dev'essere devoluto ad altri enti che hanno fini analoghi. È molto probabile che la «vita» di un'automobile già usata com'è la sua, sia più

TROVA INCENTIVI

Regione, 15 milioni a disposizione per imprese create da disoccupati

Risorse ancora disponibili per le micro, piccole e medie imprese (Mpmi) di Bergamo interessate alla «Linea Intraprendo», l'iniziativa della Regione per dare una mano in particolare agli under 35 anni e agli over 50 anni disoccupati che hanno voglia di mettersi in gioco creando una nuova impresa. Le risorse totali, pari a 15 milioni di euro, non sono infatti ancora esaurite.

La procedura richiede che le candidature siano accompagnate da una lettera d'appoggio della Camera di commercio. Per richiedere l'endorsement della CdC è necessario presentare una domanda con allegato il piano d'impresa dell'idea imprenditoriale e la copia di un documento di identità.

La domanda va presentata in forma cartacea a Bergamo Sviluppo o per mail a bergamovsiviluppo@bg.camcom.it. Oltre alle Mpmi, il bando chiama in causa anche le imprese caratterizzate da elevata innovazione e contenuto tecnologico, coerentemente con la strategia di specializzazione intelli-

gente per la ricerca e innovazione. Possono presentare domanda le Mpmi lombarde iscritte e attive nel Registro delle imprese da non più di 24 mesi; i liberi professionisti che esercitano in Lombardia e in attività da non più di due anni; gli «aspiranti imprenditori» che, entro 90 giorni dalla data del decreto di assegnazione, iscrivano una Mpmi nel Registro delle Imprese di una delle Camere di Commercio della Lombardia, oppure aprano la Partita Iva. I progetti devono durare non più di 18 mesi e comportare spese totali ammissibili per almeno 41.700 euro. L'intervento finanziario, che può concorrere sino al 60% della spesa complessiva ammissibile (elevabile fino al 65% in caso di progetti presentati da under 35 anni), sarà concesso da un minimo di 25 mila euro a un massimo di 65 mila, di cui 90% a rimborso e 10% a titolo di contributo a fondo perduto. Le agevolazioni sono concesse nei limiti del regime de minimis. La domanda deve essere presentata esclusivamente online al sistema informativo Siage (www.siage.regione.lombardia.it).

Ma. Co.

breve di quanto non lo sarà la durata dell'associazione, quindi è legittimo aspettarsi che questa sua nobile intenzione possa dare dei benefici per tutto il tempo in cui l'automezzo sarà funzionante.

Errata corrige: nella risposta alla domanda numero 878 «Donazione o vendita ai figli: quale preferire», relativa alle agevolazioni «prima casa» nella donazione, pubblicata la settimana scorsa, è stato erroneamente sostituito il «donatario» con «chi effettua la donazione». Ci scusiamo con i lettori e con il notaio Carlo Rossoni Pachò, estensore della risposta.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 888

Protezione civile e i permessi come volontario

Sono un ragazzo di 25 anni, da tre anni assunto a tempo indeterminato come operaio in un'officina meccanica. Avrei il desiderio di aderire come volontario alla Protezione Civile ma vorrei conoscere quali sono i riflessi di tale adesione al mio rapporto di lavoro.

LETTERA FIRMATA

I dipendenti che aderiscono ad organizzazioni di volontariato iscritte in un apposito Albo usufruiscono di tutele; nel caso di partecipazione ad attività di soccorso ed assistenza in occasione di pubbliche calamità o di formazione viene infatti loro riconosciuto: a) il mantenimento del posto di lavoro, sia pubblico

che privato; b) la corresponsione del trattamento economico e previdenziale; c) copertura assicurativa anti-infortuni sul lavoro, malattie professionali e responsabilità civile verso terzi. In occasione dell'iscrizione di un lavoratore dipendente alla Protezione Civile, quest'ultima comunica al datore di lavoro che il dipendente interessato potrebbe, in qualità di volontario, assentarsi dal lavoro senza preavviso in caso di necessità; da parte sua il lavoratore, nel caso di chiamata, ha l'obbligo di informare tempestivamente il datore di lavoro e di fornire allo stesso tutta la documentazione necessaria relativa al periodo di assenza ed alla sua motivazione. La durata massima consentita per l'assenza dal lavoro è di 30 giorni continuativi e fino a 90 giorni nell'anno in caso di eventi che debbano essere fronteggiati con mezzi e poteri straordinari; di 60 giorni continuativi e fino a 180 giorni nell'anno in caso di eventi per i quali è dichiarato lo stato di emergenza nazionale; di 10 giorni continuativi e fino a 30 giorni nell'anno in caso di attività di pianificazione, di simulazione di emergenza e di addestramento teorico-pratico; in quest'ultimo caso il lavoratore volontario o l'organizzazione a cui aderisce dovranno comunicare al datore di lavoro, con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio della formazione, il periodo di astensione. Il lavoratore volontario che ha partecipato alle attività di protezione civile viene regolarmente retribuito dal



datore di lavoro il quale può richiedere il rimborso alla Protezione civile.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 889

Quando le piante tolgono la visuale di Città Alta

Abito da tantissimi anni in un appartamento di un condominio e dal terrazzo del mio appartamento ho sempre potuto vedere un bellissimo scorcio del panorama di Città Alta. Ora, nel palazzo di fronte al mio, il nuovo proprietario dell'alloggio sito più o meno alla stessa altezza del mio, ha piantumato il suo terrazzo e le sue piante mi tolgono la vista su Città Alta. Ho contattato il nuovo proprietario ma, pur dichiarandosi dispiaciuto, mi ha risposto che lui intende

non solo mantenere ma aumentare le piante sul suo terrazzo. Può farlo? Ci sono norme specifiche in merito che possono tutelare la vista su Città Alta che ho sempre avuto?

LETTERA FIRMATA

Ogni proprietario ha la facoltà di utilizzare il suo bene in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e gli obblighi di legge; taluni limiti sono posti proprio nell'interesse dei proprietari di fondi contigui, come ad esempio quelli in materia di atti emulativi, immissioni e distanze legali. L'utilizzo di un fondo può poi essere nei fatti limitato anche dall'esistenza di una servitù a favore di un altro fondo vicino. Nel caso da lei illustrato, però, non sembrano ricorrere gli estremi di un atto emulativo del suo dirimpettaio (cioè di un atto mirato al disturbo fine a se stesso), o della presenza seppur in linea astratta di una servitù

a suo favore che impedisca al suo vicino di alzare alberi sul suo terrazzo; servitù non apparente che avrebbe per questo richiesto un contratto scritto per la sua costituzione. Lei pertanto non ha elementi per opporsi al suo dirimpettaio, anche se gradualmente vede ridursi la sua vista panoramica.

RISPOSTA N. 890

Le inferriate contro i furti solo su un lato della casa

Abito al pian terreno di un condominio di cinque piani. Sono anziana e sono già stata derubata due volte dai ladri. L'assemblea mi ha detto che posso mettere le inferriate solo alle finestre del lato di dietro, non su quelle del lato di fronte, perché non ce le ha nessuno. È giusto che dica così? Perché mettendole solo dietro spenderei soldi e purtroppo non mi sentirei protetta per niente; non potrei mai arteggiare i locali senza stare a fare la guardia, ma chi sta al piano di sopra può farlo senza preoccupazione.

LETTERA FIRMATA.

Il condominio si presenta come una complessa situazione giuridica, in cui interagiscono diritti reali, diritti di credito e diritti personali. In questo ambito, la giurisprudenza si è da tempo espressa per una tutela sempre più intensa della primaria funzione abitativa dei singoli appartamenti. Nel dettaglio, e nel silenzio del regolamento contrattuale, la ordinata installazione di inferriate alle finestre di una unità immobiliare condominiale per proteggersi dai furti viene ritenuta legittima in quanto l'opera realizzata non comporta alcun turbamento estetico nella simmetria dell'edificio e alle sue linee architettoniche. Anche se l'opera cagionasse un pregiudizio economicamente valutabile, rispetto ad esso prevale l'interesse dei singoli condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone (cfr. App. Milano, 14.4.1989). Verifichi però presso l'ufficio tecnico del suo Comune se tale operazione sia soggetta a locali prescrizioni di natura paesistica.

@Trova
Risposte

Il tuo quesito

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

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

☐ 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