

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI

Roberto Mazzoleni
Simone Santicoli
Renato Tassetti
dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO

Francesco Boni
del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO

Angelo Tacchini
del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Francesco Cortesi
dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Condominio, 7 giorni in più per comunicazioni al Fisco

La proroga. Dichiarazione precompilata: la nuova scadenza è il 7 marzo
Riguarda i dati su spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico



Slitta al 7 marzo il termine per l'invio dei dati relativi a spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico per parti comuni condominiali

MARCO CONTI

Importante novità per la dichiarazione precompilata 2017 in merito all'invio dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali.

Il fisco comunica che, in via del tutto eccezionale, quest'anno gli amministratori di condominio possono effettuare tale invio dati fino a martedì 7 marzo: sette giorni in più quindi rispetto al termine ordinario previsto dalle nuove normative. A partire da quest'anno, infatti, gli amministratori di condominio avrebbero dovuto trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati delle spese sopracitate sulle parti comuni di edifici residenziali entro il 28 febbraio (questa la data originaria del decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016). Nelle scorse settimane i professionisti avevano però segnalato tutte le loro difficoltà per svolgere le numerose attività neces-

sarie per adempiere a quanto richiesto entro fine febbraio, termine previsto dal decreto.

La scelta quindi della nuova data, con relativo slittamento di 7 giorni è stata quindi una saggia risposta per soddisfare le esigenze rappresentate dagli amministratori: il rinvio non compromette tra l'altro in alcun modo la tempistica per l'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Soltanto per quest'anno, quindi, il fisco dà il via libera agli invii per un'altra settimana. Sempre in tema di dati relativi ad interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dei condomini, il fisco ha fornito agli amministratori altri importanti chiarimenti.

Nel caso di condomini con numero di condòmini non superiore a otto (i cosiddetti condòmini minimi), se è stato nominato un amministratore (il codice civile rende obbligatoria la nomina dell'amministratore so-

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.

lo se i condòmini sono più di otto), quest'ultimo è tenuto a comunicare i dati alle Entrate. In merito invece all'indicazione del soggetto a cui è attribuita la spesa, il fisco chiarisce che l'amministratore di condominio deve comunicare il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale (ad esempio l'usufruttuario), salvo che quest'ultimo gli abbia comunicato un soggetto diverso (ad esempio il conduttore). L'amministratore, quindi, non deve tener conto dell'instestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.

Nel caso invece di pagamenti riguardanti una pluralità di edifici (il cosiddetto supercondominio), lo stesso invierà un'unica comunicazione alle Entrate riportando i dati relativi agli interventi con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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
specificando chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

Commercialisti

RISPOSTA N. 972

Come registrare un contratto di comodato d'uso

Avrei bisogno di registrare un contratto di comodato d'uso, cosa devo fare?

— LETTERA FIRMATA

I passaggi da seguire sono i seguenti:

- Sottoscrivere il contratto in duplice copia
- Apporre una marca da bollo su entrambe le copie da 16 euro ogni 100 righe;
- Versare l'imposta di registro di 200 euro;
- Compilare modello 69 disponibile in qualsiasi ufficio dell'Agenzia Entrate.

Il tutto va presentato entro 20 giorni dalla data di stipula del contratto allegando la fotocopia dei documenti d'identità di tutte le parti. Il contratto di comodato d'uso sottoscritto tra genitori e figli e viceversa potrebbe dare delle agevolazioni.

RISPOSTA N. 973

Accompagnamento Come detrarre le spese d'auto

Ho trovato sulle attuali istruzioni per la compilazione del 730, a pagina 85 in fondo a sinistra e al numero 1, la possibilità di una detrazione per cui chiedo la conferma. Nel 2016 ho acquistato un'auto nuova che mi serve essenzialmente ad accompagnare mia moglie (fiscalmente a carico) ad un Centro diurno integrato. Mia moglie usufruisce della pensione di accompagnamento in base alla legge 104 per circa 515 euro mensili, in quanto ammalata di Alzheimer. Posso detrarre la spesa della macchina nel 730? E in quale rigo e codice devo inserirla?

— LETTERA FIRMATA

Tra i casi per i quali è possibile fruire delle agevolazioni fiscali per il settore auto sono quelli relativi ai disabili con handicap psichico o mentale, titolari dell'indennità di accompagnamento di cui alla L. 104/1992.

Tutte le spese riguardanti la locomozione, tra cui l'acquisto di autovetture, rivolti a facilitare l'autosufficienza dei soggetti alla L. 104/1992 sono detraibili. La detrazione, nel limite di spesa di euro 18.075,99, spetta per un solo veicolo, a condizione che sia usato in via esclusiva o prevalente a beneficio della

persona con disabilità. La detrazione degli oneri spetta anche se sono stati sostenuti nell'interesse delle persone indicate come familiari a carico, nella misura in cui la spesa è rimasta effettivamente a carico. La spesa va indicata nel rigo E4 del modello 730/2017 senza indicare nessun codice. La spesa può essere detratta integralmente nell'anno o ripartita in un massimo di quattro rate annuali di pari importo e in tal caso va indicato nella casella il numero della rata.

RISPOSTA N. 974

Se in una snc socio in pensione resta di capitale

In un'attività di società di persone snc con tre soci (le quote sono rispettivamente del 50%, 49% e 1%) di cui solo due vi lavorano, si pone il problema che uno dei due lavoratori maturerà la pensione a fine anno.

Quali sarebbero le disposizioni nel caso restasse in società ma senza prestare attività lavorativa, quindi socio di capitale? In tal caso bisognerebbe ricorrere all'atto notarile?

— LETTERA FIRMATA

Si premette che, nel caso in cui la s.n.c. sia iscritta all'albo delle imprese artigiane, venendo meno lo svolgimento in via prevalente del lavoro personale nel processo produttivo da parte della maggioranza dei suoi soci, la qualifica artigiana potrebbe essere conservata esclusivamente tramite una trasformazione della stessa in società in accomandita semplice (s.a.s.), a condizione che il solo socio lavoratore assuma la qualifica di socio accomandatario e che lo stesso non sia unico socio di una società a responsabilità limitata o socio di altra s.a.s.. Nel caso di impresa non artigiana risulta, comunque, necessaria una verifica nell'ambito dei patti sociali della s.n.c. circa l'eventuale qualifica di «socio d'opera» del socio lavoratore prossimo al pensionamento al fine di poter intervenire di conseguenza, anche tramite atto notarile ove necessario. Dal punto di vista previdenziale, la totale cessazione della partecipazione al lavoro aziendale da parte del socio comporterà la necessità di provvedere alla sua cancellazione dalla gestione Inps di appartenenza.

Notaio

RISPOSTA N. 975

Posso destinare la casa a un erede piuttosto che altri?

Sono proprietario dell'appartamento in cui vivo, sono celibe e ho tre fratelli di cui: una sorella vedova con due figli coniugati, un fratello coniugato con due figli maggiorenni non conviventi in famiglia e un fratello coniugato senza figli. Per gravi motivi di salute mi trovo a pensare al futuro di questa mia abitazione. Nel caso del mio decesso come verrà suddivisa, tra gli eredi, la mia proprietà? Qualora volessi donarla a qualcuno dei miei familiari e non ad altri, sarebbe più opportuno un testamento olografo oppure pubblico e, anche in presenza di testamenti quale sarebbero, se ci sono, le quote legittime?

LETTERA FIRMATA

Se il giorno in cui lei dovesse venire a mancare non lasciasse ascendenti (genitori o avi) viventi, né coniuge o altro soggetto legato da unione civile omosessuale, ma le sopravvissessero soltanto fratelli e sorella, nessuno potrà vantare sulla sua eredità quote di legittima o di riserva. Questo vuol dire che lei potrebbe disporre liberamente del suo patrimonio attraverso un testamento, senza dover necessariamente riservare una parte di beni ad alcun parente in particolare. Se non dovesse esprimere alcuna volontà testamentaria, la sua eredità verrebbe distribuita in tre parti uguali fra i fratelli e sorella, nell'ipotesi in cui ovviamente fossero più longevi di Lei; diversamente, se uno dei fratelli non volesse o non potesse accettare l'eredità, per esempio perché venuto a mancare prima di Lei, farebbe subentrare per rappresentazione i propri discendenti nella propria del terzo. Quanto alla forma va detto che il testamento olografo ha pari dignità e valore rispetto a quello pubblico, ma trattandosi di un documento "privato" presta facilmente il fianco a possibili vizi formali ed al rischio della conseguente impugnazione.

TROVA INCENTIVI

Neolaureati, quattro borse di studio per tirocinio in strutture regionali

In tempi difficili quattro borse di studio possono fare comodo. A metterle a disposizione in questo caso è la Regione, che ha pubblicato un avviso di selezione per assegnare appunto di quattro borse di studio pertinenti all'area giuridica, di durata annuale e non rinnovabile, finalizzate allo svolgimento di un tirocinio pratico presso le strutture della Giunta regionale e riservate a neolaureati. Due borse di studio saranno assegnate all'Avvocatura regionale, conferite a neo laureati in possesso di laurea in giurisprudenza e con documentata pratica forense di almeno sei mesi. Il bando specifica che l'assegnazione della borsa di studio non comporta l'insorgere di un rapporto di lavoro con la Giunta regionale e non da luogo a trattamenti né a riconoscimenti ai fini previdenziali.

È fatto divieto di corrispondere compensi o indennità a qualsiasi titolo di carattere aggiuntivo. Il tirocinio prevede la corresponsione, per il mensilità, di un assegno di 914,51 eu-

ro al lordo delle ritenute di legge. Possono partecipare alla selezione chi è in possesso dei seguenti requisiti: cittadinanza italiana, di altri Stati Ue, o cittadini stranieri regolarmente soggiornanti in Italia ai sensi dell'art. 2, comma 2, del d.lgs. 286/1998; godimento dei diritti civili e politici; età non superiore ai 32 anni; laurea (vecchio ordinamento) o laurea specialistica (LS) o laurea magistrale (LM) conseguita da non più di tre anni; votazione con punteggio massimo previsto per ciascun corso di laurea (110 su 110 o 100 su 100).

La domanda di partecipazione alla selezione deve essere recapitata entro le 16.30 di lunedì 20 marzo 2017 tramite: Pec (presidenza@pec.regione.lombardia.it); a mezzo r/r presso Piazza Citta di Lombardia 1, 20124 - Milano; consegna a mano presso uno degli sportelli di Regione Lombardia. Per scaricare il bando, collegarsi al sito istituzionale (www.regione.lombardia.it) selezionando la voce «bandi». Info dal lunedì al venerdì (9.30-12.30) al tel: 02.67653466; 02.67654968; 02.67655776.

Ma. Co.



RISPOSTA N. 976

Nel testamento va specificato chi vivrà in casa mia?

Volevo chiedere al notaio se è utile specificare nel testamento la volontà per cui il coniuge superstite possa continuare a vivere nella casa familiare, anche se subentrano i figli nell'eredità. Vorremmo a questo punto tutelarci, in ogni caso.

LETTERA FIRMATA

L'articolo 540 del Codice Civile riserva a favore del coniuge superstite, oltre ad una quota indivisa della proprietà dei beni (che varia secondo la composizione della famiglia), anche il diritto di abitazione della casa adibita a residenza familiare (il cui contenuto è disciplinato dall'art. 1022 del Cod. Civ.) e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del

defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile dell'eredità e, qualora questa non sia sufficiente, sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli. Pertanto, sotto questo profilo, non è strettamente necessaria una espressa previsione da parte del testatore per la tutela dei diritti del coniuge superstite.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 977

Assegni familiari e un quesito legato alla privacy

Per la prima volta sono in procinto di presentare il modulo per la richiesta degli assegni per il nucleo familiare, poiché è nato il nostro primo figlio.

Questo modulo sono obbligato a presentarlo al mio datore di lavoro oppure posso portarlo direttamente all'Inps? Motivo il presente quesito per motivi di privacy, in quanto non vorrei che il mio datore di lavoro conoscesse i redditi di mia moglie. Segnalo infine che mia moglie risiede con noi in Italia, ma lavora all'estero presso una multinazionale straniera.

LETTERA FIRMATA

L'assegno per il nucleo familiare (Anf) è una forma di sostegno al reddito che, per i lavoratori dipendenti, viene erogata mensilmente dal datore di lavoro direttamente nel cedolino paga. Il datore di lavoro stabilisce la misura dell'Anf da erogare mediante l'utilizzo di tabelle, pubblicate annualmente dall'Inps, basate su due parametri: il numero dei componenti del nucleo familiare e il reddito complessivo degli stessi. La richiesta dell'Anf, per i lavoratori dipendenti, deve essere fatta al datore di lavoro utilizzando il mod. Anf/Dip (Sr16), nel quale vanno indicati i soggetti che compongono il nucleo familiare e i redditi percepiti dagli stessi; la possibilità di richiedere l'Anf direttamente all'Inps è prevista solo per i lavoratori domestici, per gli operai agricoli a tempo determinato, per i lavoratori iscritti alla gestione separata, per coloro che abbiano diritto all'assegno in quanto beneficiari di altre prestazioni previdenziali e per i dipendenti di ditte fallite o cessate. Nel suo caso specifico, pertanto, non vi è alternativa alla richiesta al datore di

lavoro. Le segnaliamo, per completezza, che il diritto all'Anf è soggetto a prescrizione quinquennale e che il limite per aver diritto all'assegno, per i nuclei familiari con entrambi i genitori e di 1 figlio minore in cui non siano presenti soggetti inabili, è pari a 70.996 euro. Qualora il reddito percepito dal suo nucleo familiare dovesse superare tale limite (valido dal 01.07.2016 al 30.06.2017), lei non avrebbe diritto all'Anf e pertanto risulterebbe superfluo presentare la richiesta. Ci pare opportuno evidenziare che i redditi da prendere in considerazione per il calcolo del diritto all'assegno sono quelli assoggettabili all'Irpef, al lordo delle detrazioni d'imposta, degli oneri deducibili e delle ritenute erariali; vanno altresì considerati i redditi esenti da imposta o soggetti alla ritenuta alla fonte a titolo di imposta o imposta sostitutiva, se complessivamente superiori a 1.032,91 euro. Segnaliamo infine che, per maturare il diritto all'Anf, è necessario che almeno il 70% del reddito percepito dal nucleo familiare derivi da lavoro dipendente o assimilato.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 978

La pulizia scale e una turnazione che è saltata

Vivo in un condominio di

dodici famiglie. Per anni, di comune accordo, abbiamo gestito le pulizie delle parti comuni condominiali (scale, corridoi cantine, cortile...) con turni che coinvolgevano tutte le famiglie. L'anno scorso una famiglia si è sottratta agli incarichi di pulizia chiedendo di mettere a verbale la seguente comunicazione di diffida «... si diffida con effetto immediato, in primis nella persona del legale rappresentante del Condominio o parimenti contro chiunque dei Condomini, alla loro diretta e personale responsabilità civile e penale che, per qualsiasi motivo, la scelta dovesse essere assegnata a persone o soggetti non aventi requisiti di impresa iscritta regolarmente all'Inps-Inail-Ccia per lo svolgimento di qualsiasi attività all'interno del condominio...». Da allora, altre famiglie hanno seguito questo esempio. Di conseguenza sono sempre meno le persone impegnate nelle pulizie, con turni sempre più ravvicinati. È vero che non è possibile obbligare i condomini ad un'equa ripartizione degli impegni di pulizia? Quale normativa disciplina questo aspetto della vita condominiale? Per forza di cose siamo obbligati ad affidare le pulizie ad un'impresa, anche se la maggior parte dei condomini non è d'accordo? Non è possibile che siano gli stessi condomini «scansafatiche» a farsi carico delle spese di pulizia per la loro turnazione? Esiste la possibilità di inserire nell'assicurazione condominiale una voce che garantisca tutela a chi svolge lavori di pulizia condominiale? Quali sono i suoi consigli per superare questo tipo di problema?

LETTERA FIRMATA

L'assemblea ha la facoltà di decidere in ordine alle spese per la pulizia delle scale ed alle modalità di riparto, deliberando l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, ma le è esclusa la possibilità di imporre al singolo condomino l'obbligo di pulire le scale, o di provvedervi attraverso un proprio pulitore (cfr. Cass. 22.11.2002, nr. 16485). La pulizia delle scale consente un loro miglior utilizzo; anzi, secondo l'attuale sensibilità, raffigura condizione indispensabile per il loro uso. È pertanto cura dell'amministratore, nell'ambito dei poteri/doveri attribuitigli dal 2° c. dell'articolo 1130 del cc., provvedervi, tramite impresa di pulizie. Salvo patto diverso tra tutti, le relative spese si ripartiscono in base all'indice di piano, e senza riguardo alla destinazione degli appartamenti (abitazione, ufficio, studio medico) o alla consistenza dei nuclei familiari che li abitano (cfr. Cass. 12.01.2007, nr. 432).

@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.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