

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Andrea Cortinovis
Roberto Mazzoleni

dell'Ordine dei commercialisti
e degli esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Elio Luosi

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Lucia Caccia
Anna Maria Cantamessa

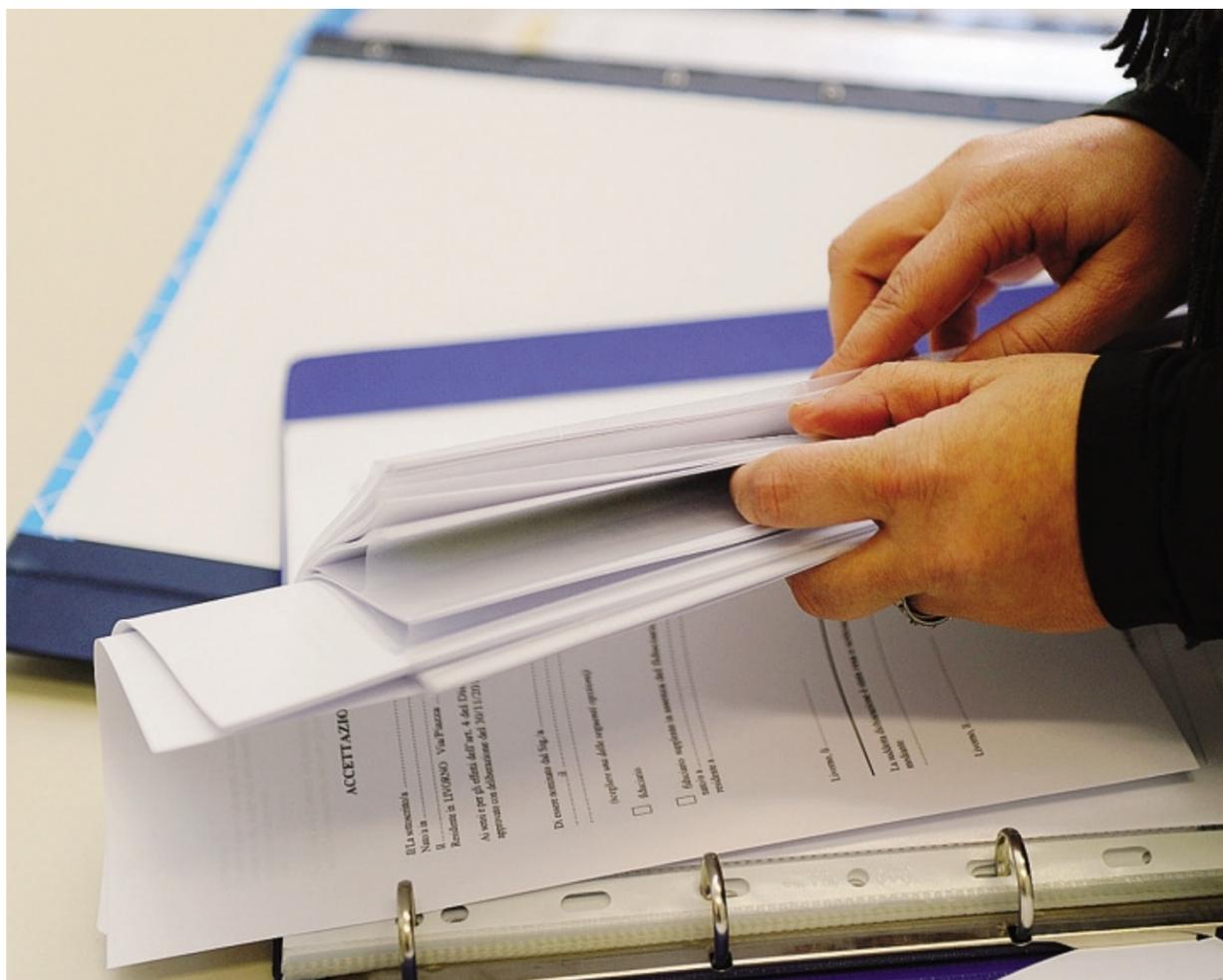
del Centro studi
Consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl Bergamo

Niente tasse sui consulti per ipoteche e catasto

Imposte casa. L'esenzione valida pure per l'accesso ad atti per via telematica Riservata al titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento



Niente tributi sulle consultazioni catastali e ipotecarie anche in caso di comunione dei beni

MARCO CONTI

Niente tasse per le consultazioni ipotecarie e catastali sugli immobili se a richiederle è il titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento. Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella recente circolare (n. 3/E) dedicata alle modalità di accesso ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale, sia per via telematica che presso gli uffici, e sulle tipologie di documenti consultabili. Il fisco sottolinea il concetto di «consultazioni personali», che godono di una specifica esenzione dai tributi speciali e dalle tasse ipotecarie normalmente dovuti. Come previsto dal decreto legge 16/2012, usufruisce quindi dell'agevolazione l'attuale titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sul bene cui è riferita l'ispezione. In particolare, la titolarità attuale è individuata in presenza di trascrizioni «a favore» del richiedente relative agli atti con effetti di natura

traslativa o dichiarativa (ad esempio compravendite, permutate, donazioni, acquisti mortis causa), non seguite da formalità che abbiano comportato il trasferimento dell'immobile. Per lo stesso principio, le consultazioni relative a iscrizione d'ipoteca e trascrizioni di sequestri, pignoramenti e domande giudiziali «a favore» del richiedente pagano il tributo, in quanto si tratta di formalità eseguite su immobili di cui sono titolari altri soggetti. Sono gratuite, invece, spiegano ancora le Entrate le consultazioni relative a ipoteche iscritte «a carico» del richiedente (ad esempio, su immobili di cui è proprietario o usufruttuario). Oltre alle formalità di trascrizione e di iscrizione, riguardanti beni di cui risulta attuale titolare, il richiedente potrà visionare in esenzione da tributi anche gli atti che ne costituiscono il relativo titolo. Niente tributi inoltre in caso di comunione dei beni. Può essere infatti richiesta gratuitamente anche la consultazione personale

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.

relativa a beni acquistati dal coniuge, purché si tratti di acquisti effettuati appunto in regime di comunione dei beni. Lo stesso criterio vale anche per le parti delle unioni civili. Le persone fisiche possono accedere al servizio di consultazione telematica direttamente mediante i servizi Fisconline e/o Entratel con le credenziali di autenticazione rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e l'indicazione del codice Pin. Per i soggetti diversi dalle persone fisiche, registrati ai medesimi servizi, l'accesso avviene tramite i soggetti appositamente incaricati, abilitati dal proprio gestore. In alternativa, concludono le Entrate, è possibile rivolgersi agli uffici Provinciali-Territorio presentando un documento di identità o di riconoscimento in corso di validità, al fine di consentire le necessarie verifiche sulla spettanza dell'esenzione.

Info sul sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) alla voce «Consultazioni personali».

© 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
specificamente se vuoi mantenere l'anonimato

Commercialisti

RISPOSTA N. 1004

Posso dichiarare il montascale nel modello 730?

Sono un parente di un pensionato di 86 anni che ha fatto mettere un montascale per salire alla camera e servizi poiché gli manca il fiato. Non ha mai fatto domanda di invalidità. Ha fatto un bonifico per ristrutturazione può chiedere detrazioni del 50% nel modello 730? Al limite può bastare una dichiarazione del medico di base o di uno specialista?

LETTERA FIRMATA

La detrazione dall'Irpef del 50% della spesa sostenuta per l'installazione di un montascale spetta a tutti i contribuenti, purché proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento sull'immobile oggetto dell'intervento ovvero occupanti l'immobile a titolo di locazione o comodato ovvero familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile. Non è condizione indispensabile quella di essere soggetto disabile o invalido civile.

RISPOSTA N. 1005

Quali detrazioni per l'impianto fotovoltaico?

Vorrei acquistare un impianto fotovoltaico di potenza pari a 6 KW che verrebbe installato sopra un box che costituisce pertinenza della mia abitazione principale. L'impianto fotovoltaico sarà posto al servizio dell'abitazione seppure posizionato su un box adiacente di pertinenza. Spetta la detrazione del 50% per il recupero edilizio?

LETTERA FIRMATA

L'installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica, per poter beneficiare della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio, deve avvenire essenzialmente per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e quindi l'impianto deve essere posto direttamente al servizio dell'abitazione del contribuente. L'Agenzia delle Entrate ha precisato come l'impianto non si considera posto al servizio dell'abitazione del contribuente qualora sia situato su un'area separata dall'abitazione e non di pertinenza della stessa. Conseguentemente nel caso di specie è possibile fruire dell'agevolazione fiscale per il recupero del patrimonio edilizio.

RISPOSTA N. 1006

L'osteopata non è riconosciuto dal fisco

Sono detraibili le spese sostenute per le prestazioni rese da un osteopata?

LETTERA FIRMATA

Non essendo l'osteopata riconosciuto come figura sanitaria dal Ministero della Salute, non sono detraibili le spese sostenute per prestazioni di osteopatia. Diversamente la detrazione dall'Irpef spetta nel caso in cui le prestazioni siano eseguite da osteopati che siano anche iscritti alle professioni sanitarie riconosciute (ad esempio un fisioterapista), anche senza necessità di una specifica prescrizione medica.

Notaio

RISPOSTA N. 1007

Posso rinunciare a un'eredità che è in Spagna?

Sono stato chiamato ad eredità. Il bene si trova in Spagna. Posso rinunciare all'eredità senza recarmi in Spagna ma solo affidando la questione ad un notaio di Bergamo? La mia intenzione è appunto rinunciare.

LETTERA FIRMATA

La recente normativa europea (Regol. UE 650/2012) in vigore dal 17 agosto 2015 contiene le regole in base alle quali si stabilisce di quale Paese sia la Legge che disciplina una successione. Fino a quella data, ogni Stato, in presenza di una successione in cui il defunto fosse cittadino italiano, residente in Spagna, proprietario di immobile in Spagna, individuava un proprio criterio di collegamento: per la legge Italiana il criterio era quello della nazionalità del defunto (nel caso proposto si doveva applicare la legge italiana); dal 17 agosto 2015 il criterio muta radicalmente in quanto il regolamento individua il collegamento con la «residenza abituale del defunto» (nel caso proposto si dovrà applicare la legge spagnola). Ipotizzando che il defunto fosse cittadino italiano e residente in Spagna e tenuto conto che per i residenti in Spagna che non siano cittadini spagnoli esistono sette sistemi giuridici diversi in base al territorio in cui il defunto aveva la residenza, le suggerirei di contattare un notaio spagnolo o, in alternativa, un notaio di Bergamo che possa confrontarsi con un notaio spagnolo, tenuto conto della specificità e della varietà della normativa applicabile.

continua a pagina 12

Segue da pagina 11

RISPOSTA N. 1008

Immobile in locazione: posso vendere il box?

Volevo chiedere se posso vendere senza problemi il box che è pertinenza di immobile di mia proprietà attualmente in locazione. Devo avvisare il mio inquilino? Se non lo faccio posso avere problemi?

LETTERA FIRMATA

L'esistenza di un contratto di locazione non le impedisce di vendere il box di sua proprietà. Dovrà essere effettuata una comunicazione all'Agenzia delle Entrate presso la quale è stato registrato il contratto e dovrà essere avvisato il conduttore, in modo che il canone verrà, successivamente alla vendita, versato al futuro proprietario, in modo che quest'ultimo possa provvedere a inserire nella dichiarazione dei redditi il canone. È quindi necessario che lei avvisi il suo conduttore. Tuttavia bisogna verificare se il suo box è sottoposto alla disciplina della cosiddetta Legge Tognoli (Legge 24.03.1989 n.122), la quale prevede che, in presenza di determinate condizioni, l'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'appartamento al quale sia stato legato con vincolo pertinenziale. Tenuto conto che la detta disciplina è stata recentemente modificata dalla Legge 4 aprile 2012 n.35, la quale prevede che il box possa essere trasferito separatamente dall'alloggio solo con contestuale destinazione del bene trasferito a pertinenza di altra unità sita nello stesso Comune, le consiglio di rivolgersi al notaio di sua fiducia per verificare la fattibilità della prospettata operazione.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1009

Un anno svolto da dirigente: si può riconoscere?

TROVA INCENTIVI

Rimozione amianto, nuovo bando dalla Regione di 300 mila euro

Nuovo bando regionale per contributi una tantum a fondo perduto per la rimozione di cemento amianto e di altri materiali contenenti amianto da edifici e strutture pubbliche. Le domande possono essere presentate dai comuni lombardi, anche in forma associata, che hanno attivato una convenzione per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto proveniente da utenze domestiche.

Si parte con una dotazione complessiva di 300 mila euro (rifiutabili). Il contributo massimo erogabile è di 15 mila euro per singolo comune per interventi anche su più edifici pubblici; 50% con l'impegno di spesa previa presentazione di Piano di Lavoro all'Ats, tramite il servizio telematico regionale Gestione Manufatti Amianto, per intervento su struttura pubblica; 50% dietro presentazione di dichiarazione di fine lavori e attestazione di smaltimento amianto. È possibile partecipare esclusivamente online (www.agedolazioni.regione.lombardia.it) a partire

dalle ore 10 del 19 aprile fino alle ore 16 del 19 maggio, allegando: copia della convenzione comunale in essere con azienda specializzata per rimozione e smaltimento dell'amianto da utenze domestiche; copia progetto preliminare di rimozione di cemento-amianto corredato da cronoprogramma di esecuzione dei lavori e da computo economico; relazione tecnica sullo stato di conservazione e di degrado del cemento-amianto redatta seguendo il «Protocollo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto» con individuazione dell'Indice di Degrado.

Effettuare poi la registrazione sulla banca dati dei comuni che hanno attivato la convenzione mediante trasmissione dati del bando alla casella convenzioniamianto@regione.lombardia.it. Il bando incentiva sia la rimozione e lo smaltimento dagli edifici pubblici, sia l'attivazione di convenzioni comunali con aziende specializzate. Info: Maurizio Frascarolo, tel. 02.67655249; email maurizio_frascarolo@regione.lombardia.it.

Ma. Co.



Dal 1993 sono vicedirettore (livello di inquadramento a/2, ex quadro b) di un albergo a quattro stelle appartenente a una società privata. Dal mese di gennaio 1998, causa una malattia incurabile del direttore dell'albergo, ho sostituito quest'ultimo (che aveva l'inquadramento di dirigente). Il direttore è deceduto a giugno 1998. Fino ad aprile 1999 ho continuato a svolgere la mansione che mi era stata assegnata. In data 1° maggio 1999, la società ha assunto un nuovo direttore con inquadramento di dirigente. Vorrei sapere se è lecito chiedere al mio datore di lavoro la qualifica di dirigente dall'anno in cui ho sostituito quella posizione (1998).

LETTERA FIRMATA

Va premesso che il diritto a eventuali crediti retributivi si prescrive nel termine di

cinque anni, mentre i diritti relativi al passaggio di qualifica sono soggetti al termine decennale. In ogni caso, non spetta la qualifica di dirigente per l'anno 1998 - ma solo, eventualmente e nel limite della prescrizione secondo quanto precisato prima, le differenze retributive - in quanto si è trattato dello svolgimento di mansioni superiori per la sostituzione di un lavoratore assente, con diritto alla conservazione del posto di lavoro.

RISPOSTA N. 1010

Ferie estive: posso scegliere il periodo?

Gentilissimi sono un lavoratore dipendente posso scegliere autonomamente il

mio periodo di ferie estivo?

LETTERA FIRMATA

Il diritto alle ferie retribuite rappresenta un obbligo irrinunciabile nel suo godimento da parte del lavoratore dipendente, ciò non significa poter scegliere autonomamente il relativo periodo. Il periodo di ferie è concesso dal datore di lavoro nel rispetto, in termini di durata, dalle norme di legge e dai contratti collettivi, tenuto conto di concrete esigenze organizzative e produttive dell'azienda avendo cura di attuare una programmazione non arbitraria ed incondizionata. Sostanzialmente significa che, valutata la tipologia di attività e le necessità produttive, il datore di lavoro nella scelta del periodo feriale, dovrà tener conto anche degli interessi del lavoratore cercando di effettuare la scelta del periodo in modo da salvaguardare dove possibile le reciproche esigenze.

parte più bassa rimane freddo o emana un calore molto inferiore della parte superiore. Fatto presente all'Amministratrice del mio condominio e dopo una visita di un presunto tecnico mi è stato risposto che va bene così e se voglio che la superficie del calorifero si scaldi uniformemente di posizionare la valvola sulla posizione massima. Ho sentito due termoidraulici ed entrambi mi hanno detto che ci possono essere diverse cause perché la parte riscaldante deve avere un calore anche minimo ma uniforme e le cause solitamente devono essere risolte da chi ha in cura l'impianto del condominio e non sicuramente il condomino stesso. Gradirei avere una risposta da lei così da poter sapere come comportarmi per la prossima stagione invernale.

LETTERA FIRMATA

Il calorifero riceve l'acqua calda secondo una quantità regolata da una termovalvola posta nella sua manopola graduata; valvola che si apre o si chiude in funzione della differenza tra la temperatura ambiente obiettivo (indicata dalla tacca selezionata dall'utente) e la temperatura ambiente misurata dalla valvola stessa. Quando tale differenza diventa zero, la valvola si chiude, bloccando il flusso di acqua calda in entrata. Parte dell'acqua del calorifero nel frattempo cede il suo calore all'ambiente, raffreddandosi. L'acqua che ha ceduto il calore e si è raffreddata si ridistribuisce nella parte bassa del calorifero. Il calorifero freddo

o tiepido nella sua parte inferiore non è, quindi, indizio di malfunzionamento, ma è un segno che le termovalvole stanno facendo il loro lavoro. Importante è che il calorifero consenta di raggiungere, seppure girando la sua manopola sul massimo, i 20 gradi nell'ambiente che esso riscalda (art. 3 del dpr. 74/2013).

RISPOSTA N. 1012

L'amministratore e quella gestione «superficiale»

Vivo in un condominio di nove unità. A settembre del 2016 il nostro amministratore ci comunica che non rinnoverà l'incarico indicandoci un nuovo amministratore. Riceviamo nuovo c/c e contratto datato fine settembre. A metà dicembre dopo diverse sollecitazioni (il nuovo amministratore dice che non sapeva niente). Solo a gennaio riesco a parlare con il nuovo amministratore che nel frattempo ha notato degli ammanchi e una gestione passata molto superficiale. Risento l'amministratore chiedendogli di fare una riunione condominiale per spiegare cosa ha trovato e quindi decidere il da farsi, mi risponde che ha degli impegni inderogabili e quindi si farà a marzo. Ora siamo a metà marzo (alcune fatture da saldare non sono state pagate senza motivare il ritardo) non si è ancora fatto sentire e a fatica risponde alle mail. Io mi domando: come posso obbligarlo a fare una riunione condominiale? Mi ha accennato che doveva forse chiedere ad un avvocato per recuperare i soldi; non è forse necessario un mandato del condominio per incaricare un avvocato?

LETTERA FIRMATA

Due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio possono richiedere all'amministratore di convocare l'assemblea. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i medesimi possono provvedere direttamente alla convocazione (art. 66 delle disp. att. del cc.). In circostanze come le vostre, potrebbe essere utile sapere che ai sensi dell'art. 1130-bis del cc. i condomini possono avere accesso alla documentazione del condominio presso lo studio dell'amministratore in ogni tempo previo appuntamento e che l'assemblea può nominare un revisore condominiale per farsi aiutare a verificare l'impianto contabile del condominio e avere una situazione chiara dello stato delle proprie disponibilità, dei debiti e dei crediti. Condizione questa ultima indispensabile non solo per verificare eventuali responsabilità, ma per riportare il condominio verso quell'equilibrio di gestione che, dalle sue parole, pare forse aver smarrito.

@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

Informative 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