

# Trovarisposte

I nostri esperti

**IL COMMERCIALISTA**  
Renato Tassetti

**IL NOTAIO**  
Nicoletta Morelli

**IL CONSULENTE DEL LAVORO**  
Paola Bernardi Locatelli

**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 Siset-Cisl di Bergamo

## Partite Iva, rimborsi annui fino a quota 30 mila euro

**Cambio di passo.** L'Agenzia delle Entrate innalza la soglia economica. Si potrà far domanda senza essere sottoposti a particolari adempimenti



Dall'Agenzia delle Entrate la possibilità per i contribuenti Iva di chiedere i rimborsi fiscali fino a 30 mila euro senza particolari adempimenti

**MARCO CONTI**

Importanti novità per il popolo delle partite Iva. Nei giorni scorsi il direttore dell'Agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, ha infatti firmato il provvedimento che aggiornale istruzioni di compilazione del modello Iva Tr e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati, in base alle semplificazioni introdotte dal Dl n. 193/2016.

Tra le novità la possibilità per i contribuenti Iva di chiedere i rimborsi fiscali fino a 30 mila euro senza essere sottoposti a particolari adempimenti. Le Entrate osservano che la nuova soglia, entro cui i contribuenti possono chiedere il rimborso senza dover prestare garanzie o chiedere il visto di conformità, permetterà all'Agenzia di concentrare il proprio impegno sui contribuenti maggiormente a rischio. Per i rimborsi annuali fino a 30 mila euro è sufficiente presentare la dichiarazione, mentre per i rimborsi che ri-

guardano periodi inferiori all'anno deve essere presentata soltanto l'istanza di rimborso. Novità anche per i rimborsi superiori ai 30 mila euro. In questo caso, infatti, non c'è più l'obbligo di garanzia e, come spiega il fisco, è sufficiente il visto di conformità o la sottoscrizione alternativa da parte dell'organo di controllo e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che riporti le informazioni relative alla solidità patrimoniale, alla continuità aziendale e alla regolarità dei versamenti contributivi.

In generale, nei casi di presentazione della garanzia, il contribuente non dovrà apporre il visto di conformità e presentare la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. In presenza di rimborsi superiori ai 30 mila euro, la garanzia resta invece obbligatoria per i contribuenti che esercitano attività di impresa da meno di due anni (escluse le start up innovative), per quelli che presentano la di-

**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. 1013**

#### Cosa dichiaro se casa mia la usa mio figlio

*Io e mio marito abbiamo un appartamento di proprietà tenuto a disposizione: dall'anno scorso da giugno abbiamo dato l'appartamento in uso gratuito a nostro figlio. Cosa devo mettere nel quadro B dei fabbricati visto che ci sono 2 situazioni? Altro quesito: ho pagato nel 2016 alla Regione Lombardia dei ticket di anni precedenti tipo 2012-2013-2015: posso detrarre questi importi?*

— LETTERA FIRMATA

Si considerano unità immobiliari «a disposizione» le abitazioni possedute in aggiunta a quella adibita a principale del possessore e non locatate. Tali immobili devono essere indicati nei modelli di dichiarazione con il codice utilizzo «2» e la relativa rendita catastale deve essere aumentata di un terzo. L'unità immobiliare data in uso gratuito ad un proprio familiare, a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica, deve essere indicata con il codice utilizzo «10» senza maggiorazione della rendita catastale. Se, nel corso dell'anno, coesistono due situazioni diverse rispetto alla medesima unità immobiliare, occorre compilare due righe distinti indicando per ciascuna situazione i relativi giorni di possesso. Per quanto riguarda il secondo quesito che mi ha sottoposto, le spese sanitarie sono ammesse in detrazione nell'anno in cui sono state sostenute. Le spese 2016, seppur relative ad anni precedenti, devono, quindi, essere indicate nel modello di dichiarazione dei redditi relativo all'anno 2016.

**RISPOSTA N. 1014**

#### Se la rescissione di contratto allunga i tempi

*Nel settembre 2008 ho affittato un immobile, con contratto 4+4 regolarmente registrato, scadenza settembre 2016. Quando è entrata in vigore la cedolare secca, l'ho attivata. Sin dal 2014 l'inquilino, a mezzo mail, ha manifestato l'intenzione di rescindere il contratto, spostando la scadenza in continuazione senza regolare disdetta da parte sua nei termini pattuiti. Purtroppo io non ho*

**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

*mandato la raccomandata di fine locazione in tempo utile, né ho rinnovato il contratto di affitto sempre puntando sul fatto che l'inquilino se ne sarebbe andato. Come regolarizzare la posizione, specie sul fronte fiscale?*

— LETTERA FIRMATA

Al termine dei primi 8 anni di durata del contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo, nell'inerzia delle parti, il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori 4 anni alle medesime condizioni. L'avvenuta proroga dovrà, quindi, essere comunicata all'Agenzia delle Entrate e l'opzione per il regime di cedolare secca dovrà, altresì, essere confermata, con applicazione di una sanzione di 100 euro. Conseguentemente i pagamenti effettuati tramite bonifico dall'ottobre 2016 in poi costituiscono a tutti gli effetti dei canoni di locazione.

**RISPOSTA N. 1015**

#### Se ristrutturato, spese solo a carico mio?

*Sono proprietaria di un appartamento in una casa bifamiliare: l'appartamento sotto il mio l'ho venduto a mio figlio che lo sta ristrutturando. Siccome dobbiamo fare anche il cappotto, vorrei sapere se è possibile intestare la fattura della spesa solo a me per tutta la casa o se obbligatoriamente bisogna dividere a metà*

— LETTERA FIRMATA

Quando, in un edificio composto da più unità immobiliari, esistono più soggetti proprietari in via esclusiva delle diverse unità si è in presenza di un condominio. In caso di «condominio minimo», con numero non superiore a otto condomini, non sussistendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi è necessità di acquisire il codice fiscale del condominio stesso. In tale fattispecie, i contribuenti, al fine di beneficiare per la quota di spettanza della detrazione per gli interventi edilizi e di riqualificazione energetica, devono inserire nei rispettivi modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del proprietario condomino (unico intestatario fattura) che ha effettuato il relativo bonifico. Gli altri condomini dovranno versare a quest'ultimo la quota di spese sostenute di propria competenza, in proporzione ai millesimi di proprietà riferiti all'abitazione o ad altro criterio civilistico applicabile. Ciascun condomino beneficerà della detrazione nell'anzidetta proporzione.



**Notaio**

RISPOSTA N. 1016

**Bosco in comune  
nessuno obbligato  
all'acquisto**

*Al momento della divisione di una proprietà formata da circa 3 ettari di bosco e 3 ettari di prato e seminativo (non si tratta di un corpo unico), un comproprietario può pretendere esclusivamente dei soldi, pari al valore di quanto gli spetterebbe, obbligando gli altri a ritirare la sua parte, solo perché non vuole avere dei terreni? Non è realistico pensare di vendere in blocco in quanto è terreno agricolo in una zona senza mercato e nessun comproprietario è agricoltore. C'è qualche disposizione di legge che obbliga a prendere un bene così come è?*

— LETTERA FIRMATA

Nessun comproprietario è obbligato ad acquistare la quota di un altro comproprietario, ma qualsiasi accordo si voglia prendere dovrà essere condiviso da tutti coloro che sono titolari di una quota di proprietà. La «comunione» nella proprietà è regolata dagli articoli 1100 e seguenti del Codice civile, ed in particolare all'articolo 1111 si tratta dello «scioglimento della comunione». Ciascuno dei comproprietari, infatti, può sempre domandare lo scioglimento della comunione all'autorità giudiziaria, ma non ha facoltà di costringere gli altri ad acquistare la propria quota. Per valutare le soluzioni possibili nel suo caso specifico, le suggerisco di prendere contatti con un notaio di sua fiducia, e, qualora non troviate un accordo tra di voi, sarà opportuno che vi rivolgiate ad un legale di vostra fiducia.

RISPOSTA N. 1017

**Intestazione case  
rinnovata: come  
spendere di meno?**

*Sono proprietaria di un*

**TROVA INCENTIVI**

**Infanzia, scuole senza fini di lucro  
Integrazione regionale di 8 milioni**

Approvate dalla Regione le modalità per il contributo integrativo per l'anno scolastico in corso alle scuole dell'infanzia autonome senza fini di lucro.

Sono comprese anche le scuole con un numero di iscritti inferiori a quello previsto in via ordinaria, situate in comuni montani e in piccoli comuni, appartenenti a comunità prive di strutture educative per la prima infanzia, che accolgono gruppi di bambini per un massimo di tre unità per sezione, di età compresa tra i due e tre anni.

Il decreto regionale del 17 marzo scorso mette a disposizione delle scuole non statali e non comunali 8 milioni di euro, a fronte delle spese di gestione ordinarie. Nel dettaglio, i contributi saranno assegnati sulla base dei seguenti criteri: il 50% del finanziamento è attribuito in rapporto al numero di sezioni; il 20% in base al numero degli alunni; il restante 30% sulla base del numero delle sedi. La richiesta di contri-

buto deve essere compilata esclusivamente online tramite il Sistema Agevolazioni (SiAge) regionale ([www.siage.regione.lombardia.it/siage](http://www.siage.regione.lombardia.it/siage)), entro le 12 del 21 aprile. Il bando specifica che non possono essere prese in considerazione domande pervenute dopo tale termine, oppure consegnate con modalità diverse da quelle indicate.

La domanda va redatta sotto forma di autocertificazione, ai sensi degli articoli 46 e 47 e, a pena di inammissibilità, deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto delegato con potere di firma. Considerata l'eterogeneità delle forme societarie e giuridiche proprie dei possibili beneficiari, il pagamento dell'imposta di bollo sarà dovuto qualora lo preveda il sistema fiscale vigente applicabile alle diverse tipologie di beneficiari. Copia del bando, allegati e manuale operativo contenente le istruzioni per la compilazione telematica della domanda sono pubblicati sul sito della regione ([www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)).

**Ma. Co.**



*appartamento dove al momento vivono i miei genitori e io vivo in un altro appartamento sempre nello stesso paese intestato a loro acquistato nel 2008. Per entrambi è prima casa. Ora vorremmo intestarci correttamente e dove abito intestarlo a me e dove abitano loro intestarlo a loro o a me e mia sorella loro usufruttuari se questo poi non risulta per me e mia sorella poi seconda casa. Visto che anche mia sorella ha una suo appartamento dove vive, cosa è meglio fare per spendere meno di tasse e atti notarili?*

— LETTERA FIRMATA

La procedura più semplice per sistemare l'intestazione delle abitazioni da ciascuno occupate, è sicuramente quella dell'atto di permuta con la quale lei trasferirà la proprietà del suo appartamento ai suoi genitori

ed i suoi genitori in cambio trasferiranno a lei la proprietà del loro. Poi i suoi genitori potranno donare a lei ed a sua sorella la nuda proprietà dell'appartamento riservandosi il diritto di usufrutto con diritto di reciproco accrescimento, in modo tale che chiunque di loro due sopravviva all'altro coniuge manterrà il diritto di usufrutto sull'intera abitazione. Quanto alla quantificazione dei costi, dovrà rivolgersi ad un notaio di sua fiducia, al quale dovrà fornire la documentazione necessaria perché lo stesso le possa predisporre un preventivo corretto.

RISPOSTA N. 1018

**In quale sede  
va stipulato  
un rogito?**

*Vorrei sapere se è corretta la*

*proposta a che il rogito venga stipulato presso la sede di un istituto di credito - quello che eroga il mutuo all'acquirente a cui dovrei vendere casa - e non nello studio di un notaio.*

— LETTERA FIRMATA

Gli atti possono essere stipulati dal notaio ovunque sia richiesto, nel rispetto delle regole imposte dalla legge notarile e dal codice deontologico. La richiesta che le è stata fatta di sottoscrivere l'atto presso l'istituto bancario che finanzia l'acquisto del suo acquirente, è presumibilmente dovuta al fatto che la banca stessa non ha funzionari disponibili a recarsi presso lo studio del notaio nel giorno ed all'ora fissata per l'appuntamento e la sottoscrizione dei relativi atti. Il notaio, per evitare probabilmente di rimandare l'appuntamento con conseguenti fastidi e problemi per venditore ed acquirente, ha dato la sua disponibilità a recarsi con i contraenti presso la filiale della banca per la sottoscrizione dei relativi atti.

**Consulente  
del lavoro**

RISPOSTA N. 1019

**Anche un papà  
può avere riposi  
per allattamento?**

*Sono diventato papà da poche settimane. Lavoro come dipendente a tempo indeterminato nel settore commercio, con orario di quaranta ore settimanali su cinque giorni.*

*La mia azienda ha meno di quindici dipendenti. Vorrei sapere se posso fruire da subito dei permessi giornalieri per allattamento (due ore al giorno) o se devo attendere la ripresa dell'attività lavorativa della mamma; inoltre gradirei sapere come richiederli ed eventuali ulteriori informazioni sul tema. La mamma è attualmente in congedo di maternità che durerà fino a maggio, poi riprenderà il lavoro.*

— LETTERA FIRMATA

Indipendentemente dal settore lavorativo e dalla dimensione dell'azienda, non è possibile purtroppo per il padre l'utilizzo dei riposi giornalieri per allattamento finché la madre si trovi nel periodo di astensione obbligatoria o facoltativa. La normativa prevede per il padre lavoratore il diritto alla fruizione dei permessi nelle seguenti ipotesi: -richiesta in alternativa alla madre lavoratrice dipendente che non se ne avvale per scelta o perché appartenente a una categoria per la quale non spetta tale diritto (domestica, lavoratrice a domicilio) -madre lavoratrice non dipendente -madre casalinga -affidamento del figlio al solo padre -morte o grave infermità della madre La domanda deve essere presentata sia al datore di lavoro che all'Inps e va corredata dal certificato di nascita e da altra documentazione a seconda dei motivi per cui è il padre a chiedere il riposo giornaliero

per allattamento. Nello specifico, in caso di richiesta in alternativa alla madre lavoratrice dipendente deve essere presentata la dichiarazione della madre che attesti di non fruire delle ore di riposo, confermata dal relativo datore di lavoro; in caso di madre lavoratrice non dipendente deve essere presentata la dichiarazione della madre circa l'attività lavorativa svolta; in caso di madre casalinga deve essere presentata la dichiarazione della madre circa lo mancato svolgimento di attività lavorativa retribuita; in caso di affidamento al solo padre deve essere allegata copia del provvedimento formale di affidamento esclusivo; in caso infine di morte o grave infermità della madre deve essere allegato il certificato di morte o la documentazione sanitaria attestante la grave infermità. Qualora la madre lavoratrice dipendente sia assente per una causa che determina una sospensione del rapporto di lavoro (ad esempio aspettativa o permessi non retribuiti), non è possibile per il padre fruire dei riposi giornalieri in esame.

**Amministratore  
di condominio**

RISPOSTA N. 1020

**Quella tapparella  
che si rompe:  
ora chi paga?**

*Dopo due anni di abitazione tocca ancora al proprietario aggiustare la corda della tapparella? Per far pulire la caldaia a chi non lo fa, a chi mi devo rivolgere che lo obblighi?*

— LETTERA FIRMATA

Salvo patti differenti espressi nel contratto di affitto e posto che l'appartamento sia stato consegnato in buono stato manutentivo e in grado di servire per l'uso convenuto, sono generalmente a carico del conduttore i lavori di piccola manutenzione che si rendano necessari a preservare l'appartamento locato durante il normale uso che di esso viene fatto, quali la tinteggiatura delle pareti, la riparazione delle tapparelle e i piccoli interventi sugli impianti elettrici e idraulici. Salvo, ancora, patti differenti, l'iniziativa e i costi per la pulizia e i controlli periodici dell'impianto di riscaldamento autonomo gravano sul conduttore; il proprietario tuttavia rimane custode e responsabile delle strutture murarie e degli impianti in esso conglobati, inizi, in caso di inerzia dell'inquilino, a mandargli una raccomandata rammentandogli i suoi obblighi manutentivi e riservandosi di chiamare direttamente un tecnico per le necessarie operazioni con successiva rivalsa delle spese sostenute.

**@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 \_\_\_\_\_

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.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**