

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Renato Tasseti
Carlo Paoli

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Francesco Boni

del Consiglio notarile di Bergamo

IL CONSULENTE DEL LAVORO
Paolo Alghisi

del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Fisco e acquisto immobili C'è il vademecum on line

La nuova guida. L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione lo strumento per calcolare le agevolazioni prima casa e i bonus per chi è già proprietario



Una nuova guida on line messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, che tratta le compravendite di case tra privati e tra imprese e privati

MARCO CONTI

Chi è interessato ad acquistare un immobile ed è alla ricerca delle informazioni necessarie in tema di fisco e dintorni, può contare ora sul nuovo vademecum stilato dal fisco e disponibile gratuitamente sul sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), seguendo dalla homepage il percorso: «L'Agenzia - L'Agenzia comunica - Prodotti editoriali - Guide fiscali - L'Agenzia informa».

La guida tratta le compravendite sia tra privati sia tra imprese e privati, fornendo un supporto informativo alle persone fisiche (che non agiscono quindi nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali). Dal cosa fare prima dell'acquisto all'opzione del contratto preliminare; dal calcolo delle imposte alle agevolazioni per la prima casa; dal beneficio fiscale per chi è già proprietario di un immobile ai quesiti più specifici, la nuova guida ha risposte per tutti. Partendo dalla premessa: verificare la situazione

catastale e ipotecaria dell'immobile, per la quale le Entrate mettono a disposizione alcuni servizi quali, ad esempio, quello di ispezione ipotecaria che consente di individuare il proprietario dell'immobile e di controllare se ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

L'ispezione può essere richiesta presso gli uffici provinciali - oppure online. In entrambi i casi, il servizio è gratuito se richiesto per i beni immobili dei quali il richiedente è titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento (ispezione ipotecaria personale); rientrano nella consultazione gratuita le ipoteche «contro», mentre sono escluse le ipoteche «a favore». Dopo il contratto preliminare e il successivo e definitivo contratto di compravendita (redatto in forma scritta e registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione, pagando l'imposta di registro di 200 euro e l'imposta di bollo), acquistata casa, le imposte variano a seconda che il venditore sia un privato o

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.

un'impresa e l'acquisto riguardi una «prima casa» o meno. Se il venditore è un privato o un'impresa, con vendita esente da Iva, l'acquirente deve pagare l'imposta di registro (9%), l'imposta ipotecaria e quella catastale (50 euro). In caso contrario, chi acquista è tenuto a versare l'Iva al 10%, cui si aggiungono le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna per l'importo di 200 euro.

Per l'acquisto della prima casa da un venditore privato o impresa esente da Iva, sono dovute l'imposta di registro (2%), l'imposta ipotecaria e quella catastale (fissa di 50 euro). Le agevolazioni per la prima casa non sono ammesse per l'acquisto di immobili appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Chi è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa può avvalersi del beneficio fiscale, a condizione però che la casa posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.037

Sedia montascale Quegli ostacoli per la detrazione

Mia moglie da diversi anni soffre di importante forma di osteoporosi con rischio fratture ed i medici le hanno raccomandato di evitare scale e salite e camminare solo in piano. Da circa 3 anni si è acuito il problema ed è iniziata una terapia a base di filtrazioni. A dicembre 2014 ha subito un primo intervento al ginocchio sinistro che ha ottenuto un risultato non soddisfacente per cui è stata necessaria una terapia di 5 filtrazioni; nel frattempo si sono accentuati i problemi al ginocchio destro; pertanto è stato necessario fare una terapia di filtrazioni ma i problemi rimanevano. Il salire e scendere le scale era diventato insopportabile per cui decidevo di far installare la seggiola montascale; richiesti vari preventivi e feci installare l'apparecchiatura con urgenza a metà luglio. Ora la ditta fornitrice e altre interpellate, asserirono che questo tipo di installazione rientrava nelle condizioni per usufruire di detrazioni fiscali per ristrutturazioni inerenti anche alla legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche, senza che fosse necessaria alcuna autorizzazione, inoltre non erano necessarie prescrizioni mediche. Vari siti web a riguardo confermano queste condizioni. Sulla base delle indicazioni della ditta fornitrice, ho provveduto al pagamento tramite bonifico con la causale prevista per le ristrutturazioni. Ora, ho presentato documentazione al Caf per il 730, e secondo loro, per aver diritto alle detrazioni deve esserci il certificato di invalidità o una domanda di ristrutturazione al comune. Ritengo assurdo in casi di questo tipo la richiesta di tale certificato, anche perché sono in possesso di tutta una lunga serie di referti medici che certifica le sue condizioni. Ora mia moglie pur con limitazioni ha una discreta mobilità; pertanto mi chiedo, a fronte di quanto sopra esposto, cosa avrei dovuto fare di diverso? Ho la sensazione che le idee al riguardo non siano ben chiare, gradirei pertanto ricevere una risposta chiara.

— LETTERA FIRMATA

L'installazione di una seggiola montascale nell'immobile di proprietà (uso, usufrutto, comodato) qualora, previo rispetto dei requisiti, fosse classificabile quale intervento volto all'abbattimento delle

barriere architettoniche, darebbe diritto ad una detrazione Irpef da riportare in 10 anni nella misura del 50% da calcolare sulla spesa sostenuta entro il massimale di 96 mila euro; qualora, invece alternativamente, il medesimo intervento, fosse classificabile quale spesa sanitaria per persone affette da disabilità, darebbe diritto ad una detrazione Irpef nella misura del 19%. Per tale seconda casistica occorrerà che il contribuente produca le attestazioni della commissione medica istituita ai sensi dell'art. 4 della legge n. 104 del 1992 o di altre commissioni mediche pubbliche incaricate per il riconoscimento dell'invalidità civile o di lavoro.

RISPOSTA N. 1.038

Trasporto invalidi e la riduzione Iva per costo dell'auto

Ho la moglie, a carico, che percepisce l'invalidità per malattia Alzheimer. Nel 730 precompilato inserirò il costo dell'auto che uso per portarla al Centro diurno e che ho acquistato a dicembre 2016. Purtroppo il venditore non mi ha avvisato che potevo pagare l'Iva ridotta, per cui ho pagato la tassazione normale. C'è una possibilità per poter riavere l'Iva versata in più?

— LETTERA FIRMATA

Al fine di beneficiare dell'aliquota Iva agevolata del 4% sull'acquisto del veicolo (purché di cilindrata fino a 2.000 cc, se con motore a benzina, e a 2.800 cc, se con motore diesel) avrebbe dovuto essere prodotta al cedente, anteriormente all'effettuazione dell'acquisto, la documentazione prevista (verbale di accertamento dell'handicap, certificato di attribuzione dell'indennità di accompagnamento, atto notorio attestante che nel quadriennio anteriore alla data di acquisto non è stato acquistato altro veicolo agevolato, fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi o autocertificazione da cui risulti che il disabile è fiscalmente a carico dell'intestatario dell'auto). Inoltre, entro 30 giorni dalla cessione del veicolo, il cedente avrebbe dovuto effettuare una comunicazione all'Agenzia delle Entrate contenente la data della cessione, i dati anagrafici del cessionario e la targa del veicolo ceduto.

In mancanza di detti adempimenti, si ritiene che non sia più possibile beneficiare dell'aliquota Iva agevolata.

Notaio
RISPOSTA N. 1.039

È possibile fare una donazione se ci sono debiti?

Vorrei chiedere se è possibile effettuare una donazione in presenza di debiti. Vorrei donare una somma di denaro a mio figlio ma ho alcuni debiti, che finirò di pagare tra qualche anno. Se dovessi mancare prima di estinguere i miei debiti ciò avrebbe influenza sulla mia donazione?

— LETTERA FIRMATA

La sussistenza di debiti in capo ad una persona non priva della capacità di effettuare donazioni. Tuttavia, stante il fatto che ai sensi dell'art.2740 del Cod.Civ. il debitore risponde dell'adempimento delle proprie obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri, il creditore che ritenesse che la donazione rechi pregiudizio alle proprie ragioni, potrebbe esercitare l'azione revocatoria ed ottenere che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti dispositivi pregiudizievoli. L'azione revocatoria può essere esercitata nel termine di prescrizione di 5 anni dalla data dell'atto che si suppone pregiudizievole e presuppone il ricorso di alcune condizioni, tra cui essenzialmente l'«eventus damni», vale a dire che l'operazione pregiudichi concretamente le ragioni del creditore. Si tratta pertanto di valutare se i debiti sono attuali e scaduti, se al debitore è riservato un termine per l'adempimento ed, infine, se il denaro che lei vorrebbe donare rappresenta l'unico bene sul quale il creditore può fondare la propria garanzia. Nel caso in cui il donante venga a mancare, come i beni anche i debiti si trasmetteranno agli eredi, senza che ciò possa caducare automaticamente la donazione.

TROVA INCENTIVI

Sviluppo territoriale, dalla Regione 4 milioni per gli interventi «green»

La Regione mette a disposizione 4 milioni per lo sviluppo territoriale, di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale. Gli interventi «green» devono essere a favore della collettività e finalizzati ad incentivare l'infrastrutturazione verde del territorio lombardo, con gli obiettivi di: potenziamento del sistema agroforestale di connessione dei sistemi verdi con contenimento del consumo di suolo e dei fenomeni di dispersione urbana; valorizzazione delle aree rurali e spazi aperti con incremento della naturalità anche in relazione alla qualità del paesaggio; potenziamento dell'infrastruttura verde del territorio; costruzione della rete ecologica regionale; incremento del patrimonio forestale. Le domande possono essere presentate da persone fisiche o giuridiche di diritto privato e persone giuridiche di diritto pubblico, proprietarie di terreni in ambiti di pianura e collina secondo classificazione Istat. Tra i requisiti essenziali

per essere ammessi: impegnarsi a non trasformare le superfici oggetto di intervento; detenere la piena disponibilità delle aree oggetto di intervento e relativa cantierabilità; garantire fruizione e accessibilità pubblica dell'opera finanziata e senza ricavo di alcun reddito dalla gestione. Il bando precisa che i beneficiari pubblici non devono esercitare sia attività economica derivante dal materiale legnoso eventualmente prodotto con l'agevolazione. I beneficiari pubblici devono presentare un progetto adeguato alla tipologia d'intervento prescelto, firmato da un tecnico abilitato per legge. Le domande vanno inoltrate dall'1 settembre al 30 ottobre tramite Pec all'indirizzo: agricoltura@pec.regione.lombardia.it. Per il bando e relativi allegati, dal sito della regione (www.regione.lombardia.it) selezionare la voce «Bandi» nella sezione «Aportata di mano». Info: agostino_maroni@regione.lombardia.it; francesco_monzani@regione.lombardia.it.

Ma. Co.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



termini di diritto potestativo, in relazione al quale vige l'unico onere del rispetto del preavviso (Cassazione, 16 giugno 2008, n. 16207). Di conseguenza, qualora sia rispettato il periodo di preavviso e venga inviata nei termini la richiesta in tempo utile all'Inps, il congedo parentale interrompe il godimento delle ferie.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.043

Pochi parcheggi in cortile e tante azioni «indigeste»

Vorrei alcuni chiarimenti riguardo il problema dei parcheggi nell'area comune del cortile del condominio dove vivo; esso è formato da 3 palazzine con 7 scale e 54 appartamenti ed ha due cortili con un totale di 32 posti auto, decisamente insufficienti per il fabbisogno dei condomini. Nell'ultima assemblea condominiale straordinaria è stato proposto di limitare i parcheggi con righe bianche, perché molti parcheggiano in modo da occupare più di un posto o in zone non consentite perché arrecano disturbo per le manovre altrui. Nel regolamento condominiale e nel regolamento contrattuale nell'unico punto che riguarda i parcheggi c'è scritto che si possono delimitare i posti con le righe o gli angoli bianchi. Ora chiedo: è possibile vendere i posti auto su un'area comune condominiale? È legale e possibile scattare fotografie alle auto mal parcheggiate senza incorrere nella violazione della privacy, è legale che l'amministratore sanzioni su suolo privato e comune? È possibile che i condomini di una palazzina si dissocino e non approvino le vendite di posti auto poiché nel cortile di loro riferimento non ci sono problemi di parcheggio?

— LETTERA FIRMATA

Il cortile comune può essere goduto dalla collettività dei condomini per il parcheggio di autovetture secondo un uso frazionato; diversamente si potrebbero creare condizioni di sovraffollamento. In linea generale, la maggioranza dell'assemblea, che consti di 500 mm, può deliberare di disciplinare l'uso e le modalità di godimento delle parti comuni; il tutto in modo il più possibile idoneo a soddisfare l'utilità di ogni singolo temperando il diritto di pari natura degli altri. La vostra assemblea potrebbe così deliberare di contrassegnare i possibili spazi di parcheggio nell'area cortilizia con linee o angoli bianchi e assegnare il loro uso ai condomini secondo turnazione periodica in modo da assicurare a tutti un pari uso (in termini di durata di giorni) in un arco determinato di tempo; in definitiva, l'assemblea non può determinare la divisione del cortile comune, ma può renderne più ordinato e razionale il suo uso paritario.

RISPOSTA N. 1.040

Comprare casa senza i debiti del venditore

Sono in trattativa per l'acquisto di un immobile a buon prezzo. L'immobile però è ipotecato sia dalla banca (mutuo) che da Equitalia. Il valore dei debiti che il venditore ha nei confronti di Equitalia e della banca è di gran lunga superiore al potenziale prezzo di compravendita. È possibile procedere all'acquisto senza accollarsi i debiti del venditore?

— LETTERA FIRMATA

L'accollo dei debiti del venditore non è mai un effetto automatico della compravendita, neppure quando il bene acquistato sia gravato da ipoteca volontaria o legale. Il motivo per il quale

l'acquirente di un bene può essere chiamato a rispondere dei debiti del venditore risiede nel principio di «realità» della garanzia ipotecaria, in virtù del quale il creditore può agire esecutivamente sui beni gravati da ipoteca a prescindere da chi ne sia attualmente proprietario; non per effetto dell'accollo del debito. Nella prospettiva di acquistare quel bene, dovrà preoccuparsi di concludere l'operazione con il consenso e la presenza dei creditori, in modo tale che contestualmente all'acquisto venga prestato assenso alla liberazione dell'immobile dai gravami da cui è colpito. In situazioni di questo tipo generalmente il prezzo della compravendita viene incassato direttamente dai creditori, presenti davanti al notaio, i quali sottoscrivono l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca (se volontaria)

oppure emettono l'ordine di cancellazione (se legale), sollevando l'acquirente dal rischio della rivalsa sul bene.

RISPOSTA N. 1.041

Denaro in eredità futura come garanzia di mutuo?

Sto per ereditare: sono beneficiario di una somma di denaro che mia nonna ha indicato con precisione nel testamento. È possibile far valere questa possibilità nei confronti della banca con cui vorrei stipulare un mutuo prima casa?

— LETTERA FIRMATA

Il testamento produce i suoi effetti solo con la morte del testatore, con la pubblicazione del testamento ed a condizione che la disposizione sia valida e non venga impugnata: l'art.587 del Cod.Civ. definisce espressamente il testamento come “un atto revocabile con il quale taluno dispone delle proprie sostanze per il tempo in cui avrà cessato di vivere». Va da sé che fino a quel momento e ricorrendo quelle condizioni, la disposizione che la istituisce erede o legatario non ha alcuna rilevanza giuridica se non in termini di mera aspettativa. Ritengo quindi che la banca non possa fare attualmente affidamento su una disposizione la cui validità è rimessa al mantenimento futuro della volontà della testatrice ed alla ricorrenza di condizioni esterne che potrebbero prescindere dal libero arbitrio della testatrice stessa.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.042

Congedo parentale interrompe i giorni di ferie?

La richiesta da parte di una lavoratrice di un periodo di congedo parentale facoltativo nel corso di un periodo di tre settimane di ferie, precedentemente programmate e concordate con il datore di lavoro, interrompe il godimento delle ferie stesse?

— LETTERA FIRMATA

L'articolo 32 del D.lgs. 26 marzo 2001, n. 151, al comma 1, dispone che, per ogni bambino, nei primi 12 anni di vita, ciascun genitore ha diritto di astenersi dal lavoro secondo le modalità stabilite dal presente articolo (tale norma, peraltro, disciplina anche la fruizione oraria del congedo). Il successivo comma 3 dispone che, ai fini dell'esercizio del diritto di cui sopra, il genitore è tenuto, salvo casi di oggettiva impossibilità, a preavvisare il datore di lavoro secondo le modalità e i criteri definiti dai contratti collettivi e, comunque, con un termine di preavviso non inferiore a cinque giorni indicando l'inizio e la fine del periodo di congedo (il termine di preavviso è pari a due giorni nel caso di congedo parentale su base oraria). Il ministero del Lavoro ha precisato, nella risposta a interpello 13/2016, che la giurisprudenza di legittimità qualifica il diritto alla fruizione del congedo in

@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