

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Renato Tassetti
Paolo Tiberi

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Chiara Arcamone

del Consiglio notarile di Bergamo

CONSULENTI DEL LAVORO
Daniele Mazzocchi

del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

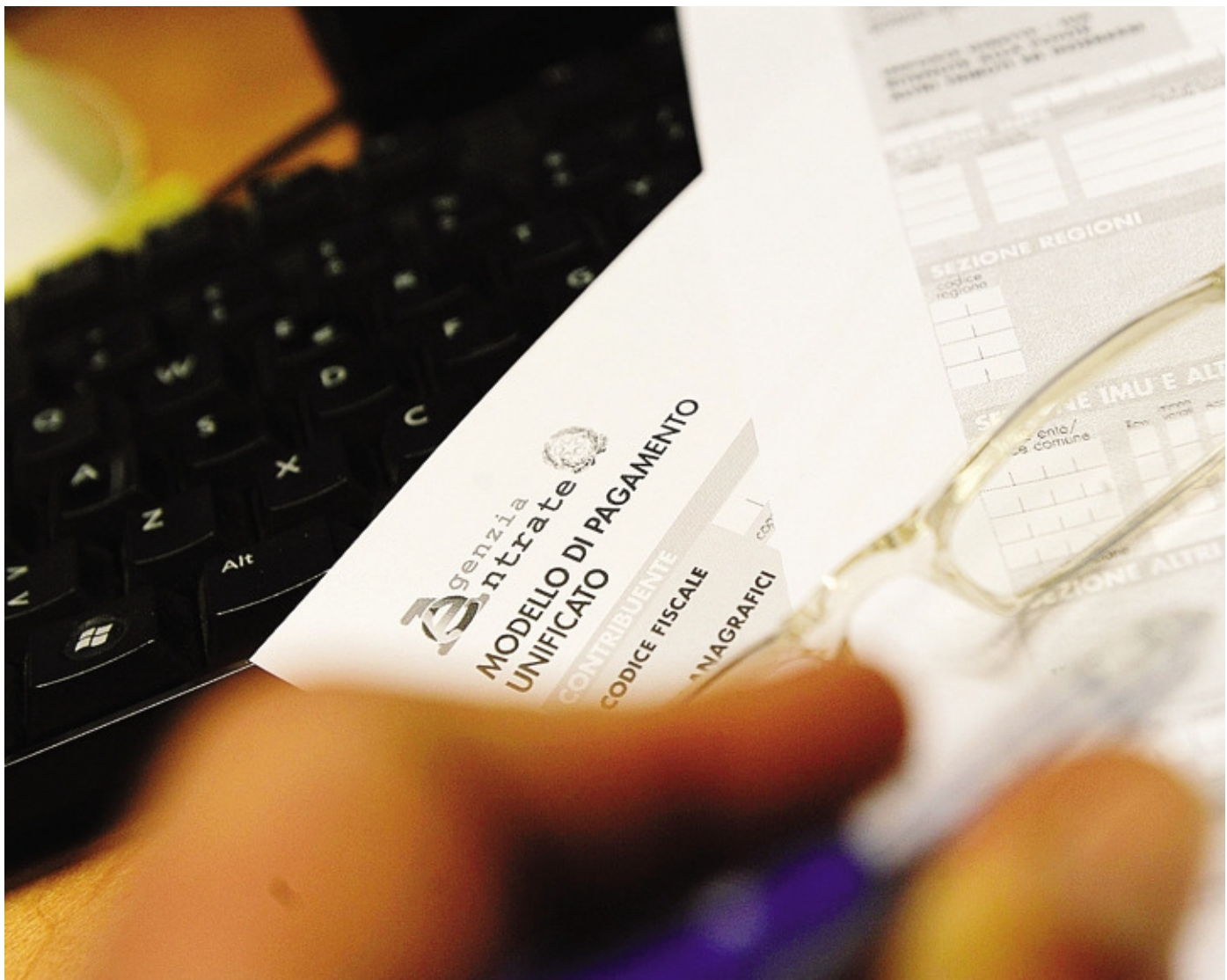
**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

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

Dichiarazione dei redditi Come correggere gli errori

Ravvedimento. Sanzioni ridotte per chi provvede in modo spontaneo
Sul sito dell'Agenzia delle Entrate creata una nuova sezione dedicata



Con il ravvedimento operoso, il contribuente incappato in sviste o errori può beneficiare di sanzioni ridotte

MARCO CONTI

Vi è sfuggito qualche dato importante o avete fatto uno o più errori nella compilazione della dichiarazione dei redditi? Oppure avete ricevuto dal Fisco una lettera per la compliance (conformità)?

Preoccuparsi è giustificato, ma senza esagerare, perché il Fisco ha scelto la via del dialogo con i contribuenti, che dà tra l'altro la possibilità agli stessi non in regola di rimediare a eventuali errori tramite l'adempimento spontaneo. Il che consente di beneficiare delle sanzioni ridotte previste dal nuovo ravvedimento operoso, evitando inoltre ulteriori controlli futuri. Per tutti i chiarimenti del caso, le Entrate hanno messo online una nuova sezione, che consente a chi è incappato durante la dichiarazione dei redditi in una svista o dimenticanza di correggere spontaneamente eventuali errori o omissioni, anche dopo la presentazione della dichiarazione. Basta collegarsi

al sito dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) e seguire il percorso: Cosa devi fare (barra blu in alto) - Compliance, controlli, contenzioso e strumenti deflativi - Attività per la promozione della compliance.

Nella nuova sezione (parte a sinistra) si trovano le sotto-aree dedicate ai cittadini (persone fisiche) e alle imprese e lavoratori autonomi. Altre voci: come dialogare e come regolarizzare gli errori commessi; statistiche e analisi; comunicati stampa, normativa e prassi. Nel caso si riceva dal Fisco la lettera per la compliance, nella comunicazione è riportata l'anomalia riscontrata, i redditi che non risultano dichiarati e una tabella di dettaglio delle categorie cui i redditi si riferiscono (per esempio, redditi derivanti da locazione, di lavoro dipendente, assegni periodici, e via discorrendo). Alla lettera sono inoltre allegate le istruzioni per accedere al casetto fiscale, per utilizzare il servizio di assistenza Civis e per

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 risposte@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.

compilare la dichiarazione integrativa. Analogamente, in quelle indirizzate ai contribuenti Iva è riportata l'anomalia riscontrata, l'eventuale imponibile contestabile in sede di controllo e la fonte da cui sono stati attinti i dati per il confronto con quelli indicati dal contribuente in dichiarazione.

Per chi riceve tali comunicazioni, basta andare sulla nuova sezione e selezionare la voce «Come dialogare con l'Agenzia» per conoscere tutti i canali di assistenza. Si possono contattare un Centro di assistenza multicanale (848.800.444 da telefono fisso e 06.96668907 da cellulare) dal lunedì al venerdì (9-17), selezionando l'opzione «servizi con operatore - comunicazione direzione centrale accertamento». In alternativa, è possibile rivolgersi alla direzione provinciale di competenza o ancora a uno degli uffici territoriali della direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.079

Appartamento all'estero Quali procedure

Sono in trattative per l'acquisto di un appartamento in Portogallo. Vorrei chiedere quali saranno le tasse che andrò a pagare in Italia per la proprietà di questo immobile e per il reddito derivante dalla sua locazione. Sarò io l'unica proprietaria e si tratta di prima casa, poiché non possiedo altri immobili, né in Italia né all'estero. Sono cittadina portoghese residente in Italia e sposata con un cittadino italiano, in regime di separazione dei beni. Attualmente in sede di dichiarazione dei redditi presento il modello Unico perché lavoro all'estero e non ho alcun reddito in Italia. Aprirò un conto corrente bancario in Portogallo per l'accredito degli affitti e per pagare le spese condominiali, di manutenzione e versare le tasse portoghesi. Ringrazio molto per la risposta.

— LETTERA FIRMATA

Le persone fisiche residenti in Italia che detengono immobili e conti correnti bancari in Portogallo devono compilare il quadro RW della dichiarazione dei redditi e versare: l'Ivie, pari allo 0,76% del valore catastale degli immobili o, in mancanza, del costo risultante dall'atto di acquisto; l'Ivafe, pari a € 34,20, se il valore medio di giacenza del conto corrente è superiore a € 5.000,00. Spetta un credito d'imposta pari al valore dell'imposta patrimoniale versata in Portogallo. Il reddito derivante dalla locazione di fabbricati situati all'estero concorre alla formazione del reddito in Italia come segue: se tale reddito non è soggetto ad imposta sui redditi all'estero, per l'ammontare dei canoni di locazione percepiti, forfetariamente ridotti del 15% per le spese sostenute; in caso contrario, secondo quanto dichiarato all'estero e senza riduzione forfetaria, con riconoscimento del credito d'imposta per le imposte pagate all'estero. Gli interessi maturati sul conto corrente estero devono essere assoggettati a imposta sostitutiva del 26%, senza riconoscimento del credito d'imposta.

RISPOSTA N. 1.080

Le detrazioni per un terreno agricolo in affitto

Mio figlio, laureato in agraria, intende iniziare un'attività di imprenditore agricolo; che detrazioni fiscali può avere nel caso

prenda in affitto un terreno?

— AR. CO.

Nel caso di cui al presente quesito, spetta una detrazione del 19% delle spese sui canoni d'affitto pagati per un terreno, in presenza di determinate condizioni: il beneficiario deve essere un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionista iscritto nella previdenza agricola; deve avere un'età inferiore a 35 anni; il terreno deve avere una destinazione agricola; il limite per la detrazione è di euro 80,00 per ettaro affittato nel limite di euro 1.200,00 annui; il proprietario del terreno non può essere il genitore dell'affittuario; il contratto di affitto deve avere forma scritta. La detrazione è subordinata al rispetto della disciplina de minimis degli aiuti di Stato in agricoltura.

RISPOSTA N. 1.081

Classe energetica Le condizioni per il recupero Iva

Quali sono le condizioni per usufruire della detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva sull'acquisto di abitazioni di classe energetica A e B?

— E. M.

Al fine di poter usufruire della nuova detrazione prevista dal comma 56 della Legge 208/2015, confermata anche per il 2017 dall'articolo 9, comma 9-octies della Legge 19/2017, è necessario che la spesa sostenuta si riferisca ad immobili con determinate caratteristiche: in particolare l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale e conseguire prestazioni energetiche di classe A e B; l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detrazione spetta anche alle pertinenze acquistate con l'abitazione, a condizione che nell'atto di acquisto sia data evidenza del vincolo pertinenziale. L'unità immobiliare deve essere acquistata dall'impresa costruttrice o dall'impresa che ha effettuato un intervento «di ripristino» o «di ristrutturazione» previsti dall'articolo 3, comma 1 lett. c), d) e f) del D.P.R. 380/2001. Occorre avere pagato l'Iva sull'acquisto nel periodo d'imposta 2016 o nel periodo d'imposta 2017. L'agevolazione è cumulabile con la detrazione per recupero edilizio spettante per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale e con l'acquisto di un'unità immobiliare sita in un edificio interamente ristrutturato dall'impresa cedente; tuttavia la detrazione per recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir non può essere applicata anche all'Iva per la quale il contribuente si sia avvalso della presente detrazione.

Notaio

RISPOSTA N. 1.082

Cessione di un terreno e notifiche

Egregi notai, per vendere un terreno in gran parte agricolo, mi hanno detto che si deve notificare il preliminare ai confinanti agricoltori. Ma se non è stato fatto nessun preliminare, cosa si notifica? Devo necessariamente sottoscrivere un compromesso al solo scopo di notificarlo? E per stare sicuro, devo farmi firmare semplici rinunce scritte e portarle al notaio? Inoltre, nell'atto di vendita è opportuno scrivere che i diritti all'aiuto passano all'acquirente, o è automatico? Oppure il venditore può mantenerli?

— LETTERA FIRMATA

Caro lettore, in caso di vendita di un terreno agricolo, se non sussistono i presupposti per la prelazione di cui all'art. 8 legge n.590/1965, scatta il diritto di prelazione a favore dei coltivatori diretti (o soc. agricole di persone in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) e Iap iscritti nella gestione previdenziale agricola, proprietari di terreni confinanti (art. 7 della legge 817/1971). Per consentire l'esercizio della prelazione, il proprietario che intende vendere il terreno è tenuto a notificare la proposta di vendita con raccomandata ai confinanti allegando il preliminare di vendita contenente il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite per la cessione. Il destinatario della notifica ha 30 giorni per esercitare il diritto di prelazione. Se comunica la sua intenzione di esercitare il diritto, il contratto si intende concluso, e il prezzo deve essere pagato entro 3 mesi. Nel caso in cui il terreno sia alienato senza rispettare il suddetto procedimento ovvero quando il prezzo indicato nella notificazione è superiore a quello risultante nel contratto di vendita, l'avente diritto alla prelazione può riscattare il terreno dall'acquirente entro 1 anno dalla trascrizione della vendita nei registri immobiliari. Nella prassi, si ritiene un equipollente della notificazione la rinuncia scritta da parte degli aventi diritto, che devono però

TROVA INCENTIVI

Educazione e cultura, ecco i dettagli del bando regionale da 500 mila euro

— Risorse per oltre mezzo milione di euro dalla Regione per la promozione educativa e culturale. Lo prevede il nuovo bando Cultura 2017, per promuovere la costituzione di reti, lo sviluppo dell'offerta culturale regionale, la circolazione sul territorio dei progetti più rilevanti, il miglioramento dell'accesso e della partecipazione dei cittadini lombardi alla cultura e la sperimentazione di forme innovative di fruizione degli eventi.

I progetti finanziabili riguardano eventi, mostre, festival, rassegne, convegni, concorsi; attività didattiche che favoriscono l'integrazione delle attività educative con quelle culturali; eventi divulgativi relativi a ricerche, studi e documentazione attinenti ai beni e alle attività culturali. Possono fare domanda: enti pubblici e privati, associazioni, fondazioni, istituzioni ecclesiastiche e altri soggetti che operino in

ambito culturale senza fine di lucro; istituzioni culturali di interesse regionale, nonché università, istituti scolastici, centri di ricerca, accademie, conservatori e istituzioni culturali di interesse nazionale con sede nella nostra regione. Il bando prevede due linee d'intervento. La prima (fondi per 361.333 euro) riguarda iniziative di rilevanza regionale e di grande impatto sul territorio, o interscambi culturali in ambito macro-regionale, europeo e internazionale: costo minimo del progetto 50 mila euro, contributi da un minimo di 10.000 ad un massimo di 20.000 euro.

La seconda linea (172.000 euro) riguarda iniziative di valorizzazione delle identità culturali locali e di diffusione delle conoscenze, tradizioni e memoria riguardanti le comunità locali della Lombardia: costo minimo del progetto 10.000 euro, finanziamenti da un minimo di 3.000 a un massimo di 10.000 euro. Le domande vanno presentate entro le 16,30 del 5 luglio 2017 online tramite il Sistema Informa-



tivo SiAge, con le apposite credenziali d'accesso (per registrarsi www.siage.regione.lombardia.it). Info all'indirizzo mail:

legge25promozione@regione.lombardia.it.

Ma. Co.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

legittimato a sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese comuni. Sull'argomento si è espressa anche la Cassazione (1548/2016): proprio per la necessità di assicurare le condizioni di corretta continuità gestionale del condominio, anche in mancanza di tabelle millesimali, l'assemblea può ripartire la spesa e l'amministratore può richiedere decreto ingiuntivo in caso di mancato pagamento. Eventuali nuove tabelle millesimali avranno peraltro efficacia dal momento della loro approvazione e non potranno essere usate per la ripartizione di spese sostenute in esercizi precedenti.

RISPOSTA N. 1.086

Rendicontazione in condominio e verifiche

Nel condominio dove abito per misurare il consumo dell'acqua c'è un contatore generale posto all'esterno sotto il marciapiede comunale. Sia gli appartamenti sia gli uffici hanno dei contatori interni e una volta all'anno si comunica la lettura dei consumi dell'acqua all'amministratore. Il precedente amministratore addebitava una piccola quota fissa a tutti i singoli proprietari (appartamenti, uffici e box) e una quota variabile, in base ai consumi, solo per appartamenti e uffici. In sede di convocazione dell'assemblea annuale inviava un prospetto con tutte le letture dei consumi, sia dell'anno corrente sia di quello precedente e le relative quote da pagare. Il nuovo amministratore ha autonomamente cambiato il metodo di conteggio e non comunica i consumi dei singoli condomini. Si limita a dire che i consumi generali sono nella media degli anni passati. Le chiedo: l'amministratore è obbligato a fornire ai condomini interessati i dettagli delle quote acqua? Può consigliare un metodo equo e obiettivo da utilizzare?

— LETTERA FIRMATA

La gestione del condominio, mancando dell'intento del lucro, è caratterizzata da uno strettissimo legame tra raccolta e impiego delle risorse messe a disposizione dai condomini. La rendicontazione dell'uso di tali risorse, che già si collega ai doveri di correttezza (art. 1175 cc), buona fede (art. 1375 cc), chiarezza e precisione (art. 2423 cc), si ispira al principio della precisione della «resa del conto». Con riferimento nello specifico al rendiconto condominiale in quanto documento, l'art. 1130-bis prescrive anche che le sue varie voci siano «espresse in modo da consentire l'immediata verifica». Visto che la spesa per i consumi dell'acqua, salvo diverso patto, si ripartisce in base alle letture dei contatori di sottrazione se installati in ogni singola unità immobiliare (Cass. 1.8.2014 n. 17557), le letture dei singoli contatori generalmente si portano a conoscenza di tutti proprio al fine di consentire, per tale spesa per l'acqua, la «immediata verifica» prevista dalla legge.

e mantenimento del posto di lavoro

Sono una lavoratrice dipendente di un'azienda che opera nel settore delle pulizie. Il mio titolare ci ha comunicato di aver perso l'appalto per le pulizie in una grossa società che oltre a me occupa altri 3 colleghi. Per questo, siamo preoccupati che la nostra società ci possa lasciare a casa o comunque ridurre l'orario di lavoro. Ci sono tutele in questi casi?

— LETTERA FIRMATA

Le aziende operanti in alcuni settori per le caratteristiche proprie del mercato in cui svolgono l'attività, sono frequentemente soggette al cambio di appalto ovvero la successione di diverse aziende nell'esecuzione di un servizio per conto del medesimo committente. Le conseguenze di tale successione sui rapporti di lavoro sono disciplinate in parte dall'art.2112 c.c. e in parte dall'art.29, comma 3 del D.Lgs. 276/2003. In generale, il cambio di appalto implica il passaggio del personale impiegato nell'appalto da un'impresa all'altra. Diversi contratti collettivi disciplinano con specifici articoli le disposizioni riguardanti la cessazione di appalto al fine di regolamentare in maniera più esauritiva l'operazione tra le due aziende. Ad esempio il contratto Pulizia/Multiservizi (presumibilmente riconducibile a quello della letterice) prevede la cessazione del rapporto con l'impresa cedente e l'obbligo di assunzione «ex novo» da parte dell'impresa subentrante senza alcun periodo di prova. I lavoratori interessati conservano, inoltre, il diritto ad essere assunti a parità di termini, condizioni e prestazioni contrattuali.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.085

Tabelle millesimali Le regole per la validità

Nel nostro condominio viene utilizzata una tabella millesimale che era stata introdotta nel 2005 dall'amministratore di allora senza richiedere l'approvazione dell'assemblea; tuttavia nessuno ha mai avuto niente da ridire. Al tempo stesso nessuno ha mai saputo in base a quali criteri sia stata redatta, e più persone, compresa io, nutrono oggi dei forti dubbi sulla loro correttezza in termini di coefficienti per ogni singolo appartamento. Due persone addirittura non pagano più le loro rate, giustificandosi con il dire che le delibere assunte circa gli importi di spesa ripartiti utilizzando tale tabella millesimale non siano valide e dicendo che non sono perciò sicuri che l'amministratore stia loro ripartendo le spese correttamente, solo perché usa tale tabella. Molti non vogliono incaricare un tecnico per il controllo di tali tabelle, perché hanno paura di dover pagare arretrati a qualche altro condomino. Tutti si lamentano e ho l'impressione che non riusciamo più a venire a capo di questa situazione.

— LETTERA FIRMATA

Anche in mancanza di delibera assembleare di loro approvazione, eventuali tabelle millesimali pacificamente usate nel tempo dall'assemblea assolvono alla loro funzione di misurazione del valore dei piani o delle porzioni di piano, tanto che la gestione condominiale non ne risulta per questo menomata e nessuno può sentirsi

essere stati preventivamente informati del prezzo di vendita e di tutte le condizioni della cessione. Il passaggio del diritto agli aiuti non è un effetto automatico della vendita del terreno, ma è soggetto a particolari condizioni e limiti. Essendo la materia particolarmente complessa, le consiglio di rivolgersi ad un notaio, che meglio saprà consigliarla, su come adempiere al dovere di notificazione e gestire il diritto agli aiuti.

RISPOSTA N. 1.083

Il comodato di una porzione della propria casa

Notaio, buongiorno. Vorrei condividere una porzione della mia abitazione con due studenti, per condividere la gestione dell'immobile e le spese. Il contratto va da settembre a luglio; vorrei fare un contratto di comodato di una «porzione della propria abitazione, con contributo per gestione immobile». Possibile? Devo registrare questo contratto?

Che documentazione è necessaria?

— LETTERA FIRMATA

Gentile lettore, stipulare un contratto di comodato avente ad oggetto una porzione della propria abitazione, con contributo per gestione immobile è sicuramente ammissibile. Esso deve essere registrato solo se redatto in forma scritta. Tuttavia, poiché un siffatto contratto prevede un onere a carico del comodante, al fine di evitare che tale onere, assunta la natura di corrispettivo, con conseguente ricalificazione dello stesso contratto come un contratto di locazione, le consiglio di affidarsi, per la redazione del testo ad un notaio, che meglio saprà tradurre in una forma giuridica adeguata, il risultato che intende raggiungere, oltre ad indicarle la documentazione necessaria.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.084

Cambio d'appalto



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