

# Trovarisposte

I nostri esperti

**I COMMERCIALISTI**  
Paolo Carminati  
Renato Tassetti

**IL NOTAIO**  
Angelo Bigoni

**I CONSULENTI DEL LAVORO**  
Giovanni Salvi

**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 Sictet-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  
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

## Posticipo versamenti Iva Arrivano i chiarimenti

**Le novità.** Nel caso di un differimento, l'Agenzia delle Entrate spiega che interessa anche chi ha un esercizio non coincidente con l'anno solare



L'Agenzia delle Entrate interviene per chiarire meglio le novità in materia di versamenti Iva introdotte dal recente decreto fiscale

**MARCO CONTI**

Le novità in materia di versamenti Iva introdotte dal decreto fiscale collegato alla legge di bilancio 2017 (Decreto legge n. 193/2016, convertito, con ulteriori modifiche, dall'articolo 1, comma 1, legge 225/2016) continuano a creare perplessità e richieste di chiarimenti da parte dei contribuenti. Tanto che le Entrate, per fugare ogni dubbio, sono intervenute con un'apposita risoluzione (la n. 73/E).

Il documento risponde in particolare alle domande degli operatori in merito ai soggetti che hanno la possibilità di far slittare il pagamento del saldo Iva al 30 giugno (rispetto al 16 marzo), alla rateazione del debito Iva in caso di versamento differito e alla compensazione con i crediti delle imposte dirette. Nel caso di differimento, la risoluzione chiarisce che possono versare l'Iva oltre il 16 marzo anche i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno sola-

re. Più in dettaglio, possono posticipare il versamento del saldo Iva anche coloro che hanno diversi termini di versamento delle imposte dirette, nel presupposto che, essendo l'Iva un'imposta "solare", il termine cui riferire il differimento non può che essere quello stabilito per coloro che hanno un esercizio d'imposta coincidente con l'anno solare. Ciò significa, quindi, che anche i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare possono avvalersi del differimento del versamento dell'Iva.

È confermata, inoltre, la possibilità di compensare il debito Iva con i crediti delle imposte dirette che emergono dalla dichiarazione annuale dei redditi, e di applicare la maggiorazione dello 0,40% soltanto alla parte del debito non compensato con i crediti riportati in F24. Detta precisazione, sottolinea il fisco, resta valida ancorché non più riprodotta nella modulistica di riferimento. Salva anche l'op-

**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.**

portunità di versare il saldo Iva annuale fino al 30 luglio: in questo caso, fino al 30 giugno, occorre maggiore la somma dovuta dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese successivo al 16 marzo; su quest'ultimo importo, per il mese di luglio, bisogna calcolare gli ulteriori interessi pari allo 0,40%. Tutti i soggetti che decidono di avvalersi della possibilità di far slittare i termini del versamento possono iniziare la rateizzazione a decorrere dal 30 giugno.

L'Agenzia delle Entrate chiarisce inoltre che, anche in caso di rateazione, è sempre possibile compensare e che, come previsto in linea generale, l'incremento dello 0,40% deve essere applicato soltanto all'importo effettivamente da versare al netto della compensazione. Info sul sito delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), selezionando in home page nella sezione Documentazione, le voci Normativa e prassi – Risoluzioni – Risoluzione n. 73.

### Commercialisti

**RISPOSTA N. 1.105**

#### Compensi sportivi del figlio a carico ancora di genitori?

*Mio figlio nell'anno 2016 ha percepito compensi per l'attività sportiva dilettantistica per un importo pari a 6.000 euro. Non avendo percepito altri redditi è possibile considerarlo fiscalmente a carico dei genitori per l'anno 2016?*

— LETTERA FIRMATA

Sono considerati fiscalmente a carico i familiari (tra cui i figli, compresi anche i figli naturali riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati indipendentemente dal superamento di determinati limiti di età e dal fatto che siano o meno dediti agli studi o al tirocinio gratuito) che nel periodo d'imposta 2016 hanno percepito un reddito complessivo uguale o inferiore a 2.840,51 euro, al lordo degli oneri deducibili. Nel computo del predetto limite reddituale non rientrano i redditi esenti da Irpef; mentre devono essere compresi:

- le retribuzioni corrisposte da enti e organismi internazionali, da rappresentanze diplomatiche e consolari, da missioni, dalla Santa Sede, dagli enti gestiti direttamente da essa e dagli Enti centrali della Chiesa Cattolica;
- il reddito assoggettato ad imposta sostitutiva relativo all'applicazione del regime fiscale «forfettario» e del regime di «vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità»;
- la quota esente dei redditi di lavoro dipendente prestato nelle zone di frontiera ed in altri Paesi limitrofi in via continuativa e come oggetto esclusivo del rapporto lavorativo da soggetti residenti nel territorio dello Stato;
- il reddito dei fabbricati assoggettato alla cedolare secca sulle locazioni.

Poiché ai sensi dell'art. 69 comma 2 del T.U.I.R. i compensi percepiti per le attività sportive dilettantistiche sono considerati «redditi diversi» assoggettati alla seguente tassazione:

- fino a euro 7.500 euro sono esenti da imposta;
- oltre i 7.500 e fino a 28.158,28 euro sono assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta con aliquota del 23%;
- oltre i 28.158 euro sono soggetti a ritenuta a titolo d'acconto, aliquota del 23%.

A questo punto ne consegue

che il genitore potrà considerare fiscalmente a carico il figlio per il periodo d'imposta 2016.

**RISPOSTA N. 1.106**

#### Cedolare secca C'è riduzione per i contratti?

*L'anno scorso ho affittato un appartamento con cedolare secca. Ho sentito che per case affittate con contratto concordato si può usufruire della riduzione del 50%. È possibile usufruire detta riduzione anche per il contratto con cedolare secca? Ringrazio anticipatamente per un vostro riscontro.*

— LETTERA FIRMATA

In caso di abitazioni concesse in locazione a canone concordato e situate in un Comune ad alta densità abitativa, il relativo reddito imponibile beneficia di una riduzione del 30% (non del 50%), che deve essere applicata all'ammontare dei canoni di locazione percepiti al netto dell'ordinaria deduzione forfetaria del 5%. Se si è optato per la tassazione mediante cedolare secca, in presenza delle condizioni sopra esposte (canone concordato in Comune ad alta densità abitativa) è applicabile l'aliquota ridotta del 10% in luogo dell'aliquota ordinaria del 21%.

Si ricorda che nella Provincia di Bergamo i Comuni ad alta densità abitativa sono esclusivamente i seguenti: Bergamo, Dalmine, Seriate e Torre Boldone.

**RISPOSTA N. 1.107**

#### Voucher, quali coordinate indicare nel 730?

*In una situazione dove, nel 2016, lo stesso lavoratore ha avuto un rapporto di lavoratore dipendente e di lavoro retribuito tramite voucher, in che misura e con quale documentazione è possibile indicare nel 730 l'importo dei voucher?*

— LETTERA FIRMATA

I compensi percepiti tramite buoni lavoro o voucher per prestazioni di lavoro accessorio sono esenti da imposta e non concorrono, quindi, alla formazione del reddito complessivo del percettore. Quindi il percettore non deve tassare gli importi nel 730, neanche se ha percepito altri redditi ai fini Irpef lo stesso anno.



Notaio

RISPOSTA N. 1.108

Affitto con riscatto  
Quali obblighi  
e spese comporta?

*Vorrei acquistare un appartamento con la formula dell'affitto con riscatto. Quali sono gli obblighi? Devo registrare sia l'atto di affitto che, in seguito, quello dell'acquisto presso il notaio? Quali spese comporta?*

– LETTERA FIRMATA

L'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n.133 ha introdotto nel nostro ordinamento la figura del c.d. Rent to buy che è un tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore - futuro acquirente, il quale paga il canone e dopo un certo periodo di tempo può decidere se acquistare il bene, detrando dal prezzo una parte dei canoni pagati. Il legislatore – volendo accordare massima tutela alle parti – ha previsto l'intervento del Notaio in ogni fase del contratto di Rent to buy sia nella fase preliminare che in sede di riscatto dell'immobile con l'obbligo di curare le formalità di registrazione e trascrizione. La figura del Rent to buy lascia una certa autonomia alle parti nella determinazione degli obblighi e diritti derivanti dal contratto. Le segnalo il sito web notariato.it ove alla voce «Le dieci cose da sapere sul Rent to Buy» potrà trovare alcune utili informazioni, salvo poi rivolgersi ad un Notaio per gli ulteriori approfondimenti.

RISPOSTA N. 1.109

Multiproprietà  
quali meccanismi  
per passare quote?

*Ho ereditato una quota di multiproprietà all'estero. Come avviene il passaggio di proprietà? Secondo quali leggi del mio Paese, l'Italia, o del Paese dell'immobile, la Grecia? A cosa vado incontro? Posso rivendere la quota, contestualmente all'accettazione dell'eredità?*

– LETTERA FIRMATA

Anzitutto le preciso che il trasferimento del patrimonio ereditario è disciplinato, salvo in alcuni specifici casi, dalla legge di appartenenza del defunto. Nel suo caso quindi se fosse la legge italiana a regolare la successione è alla medesima legge a cui bisogna fare riferimento per il passaggio di proprietà della multiproprietà posta in Grecia. Una volta assunta la qualifica di erede e dopo aver adempito a tutte le formalità anche di carattere fiscale imposte dalla legge, potrà quindi liberamente alienare a terzi la multi-proprietà. Le segnalo che avrà l'incombenza di adempiere a tutte le formalità richieste dalla legge di ubicazione della multiproprietà (Grecia) al

TROVA INCENTIVI

Regione, in arrivo 450 mila euro  
per i servizi offerti da biblioteche

Sono moltissime le persone, soprattutto studenti e anziani, che anche in Bergamasca fruiscono delle biblioteche. Farà loro piacere sapere che la Regione, per valorizzare ulteriormente questo patrimonio e promuovere i servizi offerti ai cittadini da biblioteche e archivi storici di enti locali o di interesse locale presenti in Lombardia, mette a disposizione oltre 450 mila euro (a fondo perduto), salvo eventuali successive integrazioni di risorse nell'ambito degli stanziamenti di bilancio.

Possono presentare domanda, con relativo progetto che valorizzi il patrimonio e sviluppi i servizi, genti pubblici e soggetti privati (senza fini di lucro), singoli o associati, proprietari o gestori di biblioteche e archivi di cui garantiscano l'apertura al pubblico. In particolare, i progetti devono focalizzarsi su: promozione della lettura con particolare attenzione ai servizi a favore di specifiche categorie di utenti, quali portatori di handicap, bambini e anziani; incremento della

fruizione di collezioni documentarie e servizi ai fini di ampliare il pubblico delle biblioteche; descrizione archivistica con utilizzo standard e strumenti adottati da Regione Lombardia, anche attraverso lo sviluppo della piattaforma «Archimista»; catalogazione per l'arricchimento del catalogo locale e nazionale Sbn (Servizio Bibliotecario Nazionale).

Il progetto dovrà avere un costo complessivo compreso tra i 10 mila e i 25 mila euro; il soggetto proponente dovrà garantire un cofinanziamento non inferiore al 30% del costo complessivo del progetto. Le domande vanno presentate online entro le ore 16.30 del 5 luglio tramite il portale del sistema agevolazioni (Si.Age) della regione (www.siage.regione.lombardia.it). Nel caso l'utente non sia in possesso delle necessarie credenziali d'accesso, deve registrarsi seguendo la procedura prevista.

Info generali: legge25biblioteche@regione.lombardia.it; Info sulla procedura SiAge: siage@regione.lombardia.it, oppure n. verde 800.131151.

Ma. Co.



fine di fare risultare nel pubblici registri la sua qualità di erede e di conseguenza la sua legittimazione a porre in essere la corretta alienazione della multiproprietà stessa.

RISPOSTA N. 1.110

Come funziona  
la formula leasing  
immobiliare?

*Volevo qualche informazione sul leasing immobiliare per l'acquisto della casa. Sono un giovane professionista e questa formula mi incuriosisce.*

– LETTERA FIRMATA

L'art. 1, commi da 76 a 84, della legge di stabilità 2016 in vigore dal 1° gennaio 2016, ha introdotto una speciale disciplina del contratto di locazione finanziaria (leasing) avente ad oggetto immobili a destinazione abitativa, da adibire ad abitazione principale c.d. Leasing abitativo. Lo scopo della nuova figura contrattuale è favorire la ripresa del mercato immobiliare prevedendo specifici incentivi sia di natura fiscale (in materia di imposta di registro ed anche di imposte dirette) e sia di natura sostanziale (esenzioni da revocatoria fallimentare). Il leasing abitativo – attesa l'importante funzione chiamata a rivestire dal legislatore in un contesto di crisi economica - ha suscitato sin da subito l'interesse del notariato che, in collaborazione con l'Associazione Italiana Leasing e con l'adesione di alcune Associazioni di consumatori ha elaborato la Guida «Il Leasing Immobiliare abitativo» che

chiarisce le caratteristiche fondamentali del leasing immobiliare abitativo.

Consulenti  
del lavoro

RISPOSTA N. 1.111

Ero in malattia  
posso rientrare  
prima del tempo?

*Sono dipendente assente dal lavoro per malattia, regolarmente attestata da certificato medico. Tuttavia ritengo di essere guarito prima del termine di scadenza del certificato stesso e, pertanto, vorrei tornare al lavoro. Lo posso fare? Quale procedura devo seguire per il rientro anticipato al lavoro?*

– LETTERA FIRMATA

L'argomento è stato recentemente affrontato da una circolare Inps, che ha regolato proprio l'ipotesi in questione. Secondo quanto chiarito dall'Istituto di previdenza, il dipendente assente dal lavoro per malattia regolarmente attestata, per poter riprendere il servizio in anticipo, deve munirsi di un «certificato medico di rettifica» dell'originaria prognosi. Tale certificato serve, da un lato ad attestare l'intervenuta guarigione e, dall'altro, a garantire l'azienda da rischi e responsabilità di eventuali postumi della malattia che potrebbero pregiudicare la salute del dipendente. Il Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, infatti, impegna il datore di lavoro a prendersi cura della salute delle persone presenti sul luogo di lavoro e ad adottare

tutte le misure necessarie a tutelarne l'integrità fisica, tuttavia il datore di lavoro dispone solo dell'attestato di malattia con l'indicazione dei giorni di assenza accordati dal medico, non potendo, per motivi di privacy, avere l'indicazione della diagnosi e pertanto non potendo valutare se e in che misura il dipendente, che desidera rientrare in servizio anticipatamente rispetto la data di fine prognosi indicata nel certificato, sia effettivamente guarito. La fine della malattia, infatti, coincide col momento in cui il lavoratore riacquista propria la capacità lavorativa, per tale motivo, chi intende riprendere in anticipo il lavoro rispetto la prognosi indicata nel certificato di malattia, deve recarsi dal proprio medico per ottenere la rettifica dell'originaria prognosi. Solo in tal modo può essere riammesso in servizio.

Amministratore  
di condominio

RISPOSTA N. 1.112

La strana clausola  
sulle spese  
condominiali

*Ho firmato dal notaio, quando ho preso casa, la clausola che il padrone di casa si asteneva dal pagare le spese condominiali degli appartamenti non venduti. Tale clausola ha una validità illimitata o dopo qualche anno c'è una legge che annulla il tutto*

– LETTERA FIRMATA

La clausola predisposta dal venditore-costruttore ed accettata dagli acquirenti nei singoli contratti di vendita che imputi ad alcuni condomini oneri di gestione non proporzionali a quelli scaturenti dalla rispettiva

quota millesimale, è considerata legittima in quanto espressione di quella autonomia privata che può costituire la «diversa convenzione» richiamata dal 1° c art. 1123 del cc. Così sull'argomento si è recentemente espressa la Cassazione (sentenza n. 16321 del 4.8.2016), specificando, anche, che (1) nella categoria protetta dei contratti di acquisto di beni di consumo, la disciplina delle clausole vessatorie rileva unicamente se esse introducano vincoli sulla consistenza e sulle modalità di utilizzazione della proprietà condominiale ed esclusiva.

RISPOSTA N. 1.113

È l'amministratore  
che certifica la  
prevenzione roghi?

*La predisposizione della pratica per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi da presentare al comando Vigili del Fuoco rientra nei compiti dell'amministratore di condominio e quindi nel compenso annuale concordato in assemblea è un servizio in più e perciò deve essere remunerato a parte.*

– LETTERA FIRMATA

Il disposto del 2° c dell'art. 1129 del cc. sancisce un generale principio di predeterminazione dettagliata del compenso dell'amministratore, tanto che all'atto della nomina e del suo rinnovo egli deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso in un preventivo e rivolto all'assemblea. Detto questo e nel silenzio del preventivo, l'incarico a un tecnico abilitato per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi rientra tra gli atti dell'amministratore volti alla salvaguardia delle condizioni di sicurezza e di agibilità dell'immobile; invece, la predisposizione stessa della pratica per il rinnovo del Cpi, posto che l'amministratore sia anche un tecnico abilitato a preparare, sottoscrivere e presentare la necessaria SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco, è attività ulteriore ai compiti dell'amministratore, di tipo tecnico, che si remunera a parte oltre al compenso.

@Trova  
Risposte

Ecco come sottoporre le tue domande agli esperti:

- compila questo coupon e invialo via fax allo 035.386217
- consegna il coupon alla sede de L'Eco di Bergamo Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 118
- manda una mail a [trovarisposte@eco.bg.it](mailto:trovarisposte@eco.bg.it)
- vai su [www.ecodibergamo.it](http://www.ecodibergamo.it) e clicca sul banner Trovarisposte

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.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