

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Virna Fassi
Renato Tasseti
dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo
IL NOTAIO
Marco Tucci

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Paola Bernardi Locatelli
Lucia Caccia
del Centro studi
consulenti del lavoro
**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi
dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Tasse ipotecarie e catasto ok al pagamento elettronico

L'innovazione. Dal 1° gennaio 2018 basta contanti per il saldo dei tributi
Novità anche per le visure: accesso diretto via web alle banche dati



Anche per il pagamento delle imposte diventerà obbligatorio l'uso di carta di credito e bancomat

MARCO CONTI

Non più solo denaro contante per il pagamento delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali. Con un apposito provvedimento, da questo mese il fisco ha infatti introdotto nuove modalità operative con relative tempistiche per la loro riscossione, che includono anche l'utilizzo di carte di debito o prepagate e di altri strumenti di pagamento elettronico come il bancomat. Per le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, è inoltre prevista, nei prossimi mesi, l'attivazione di uno specifico contrassegno sostitutivo, denominato «Marca servizi», da apporre sul modello di richiesta del servizio o sulle domande presentate all'Ufficio. Ai contribuenti il fisco lascia comunque un tempo adeguato per recepire e abituarsi alle novità. Il passaggio dal vecchio sistema di riscossione (con il solo contante) a quello di ultima generazione sarà infatti progressivo, con un periodo transitorio fino al 31 dicembre 2017, durante il quale, in via residuale,

è ammesso l'uso del denaro contante e di titoli al portatore, in alternativa alle nuove opzioni di pagamento. Dal 1° gennaio 2018 si potrà pagare solo con la moneta elettronica. A decorrere dal prossimo primo ottobre, non sarà più applicata la disposizione relativa al pagamento anticipato delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali tramite deposito interno.

Per il pagamento delle imposte e delle tasse ipotecarie, dei tributi speciali catastali e relativi accessori, degli interessi e delle sanzioni amministrative, e di ogni altro corrispettivo dovuto agli Uffici provinciali - Territorio connesso al rilascio di certificati, copie e attestazioni, estrazione dati e riproduzioni cartografiche, nonché alla presentazione di atti di aggiornamento catastali presso gli Uffici sopra citati, sempre a partire da questo mese l'Agenzia delle Entrate ha inoltre previsto una estensione dell'utilizzo del modello «F24 Versamenti con elementi identificativi» (il cosiddetto F24 Elide). A tal proposito le

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.

Entrate, con una successiva risoluzione, istituiranno i nuovi codici tributo da utilizzare per i versamenti, allegando le relative istruzioni per la compilazione del modello. Nell'ottica di consentire un rapporto sempre più diretto tra fisco e contribuenti tramite procedure online, anche per le visure catastali è prevista la possibilità di accesso diretto tramite internet alle banche dati, servizio già attivo peraltro per le ispezioni ipotecarie. La nuova procedura completa quindi quella già attiva sul fronte delle «consultazioni personali», gratuite ma limitate alle risultanze sugli immobili di cui si è titolari di diritti all'attualità.

Ciò, secondo il fisco, ridurrà le operazioni di pagamento presso gli sportelli, a tutto vantaggio dei contribuenti non di rado in fila. Per scaricare il provvedimento del 28 giugno scorso, dalla home page del sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) seguire il percorso Documentazione - Provvedimenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.114

Associazione sportiva, servono gli studi di settore?

Buongiorno, gestisco un'Associazione sportiva dilettantistica e vorrei sapere se, nel mio caso, si pone l'obbligo della compilazione degli studi di settore. Ringrazio in anticipo per la risposta.

- LETTERA FIRMATA

Sul tema trattato è possibile precisare quanto segue:
1) le associazioni che svolgono anche attività commerciale in regime di contabilità semplificata o ordinaria il cui codice attività rientra nell'ambito di uno studio di settore e che non hanno optato per il regime forfettario di cui alla legge 398/91 devono procedere alla compilazione del relativo modello con riferimento alla sola attività commerciale svolta. Analogamente, devono procedere alla compilazione del relativo modello in esame anche le società di capitali sportive dilettantistiche nella misura in cui operano nell'ambito di una attività che rientra nell'applicazione di uno studio di settore e che non hanno optato per il regime forfettario di cui alla legge 398/91.

2) per le associazioni e le società di capitali che hanno optato per il regime forfettario di cui alla legge 398/91 bisogna effettuare una distinzione sulla base del campo di attività:

a) se il codice attività rientra nell'applicazione dello studio di settore dovrà essere esclusa dalla compilazione degli studi di settore la «determinazione del reddito con criteri forfettari» (codice 8). Tali soggetti dovranno comunque compilare il modello studi, ad eccezione del quadro F/G dei dati contabili;

b) le associazioni che operano in un campo di attività che non rientra nell'applicazione degli studi di settore, oltre ad essere totalmente escluse dall'applicazione degli stessi, sono esonerate anche dalla compilazione e dall'invio del modello.

RISPOSTA N. 1.115

Le detrazioni per appartamenti

in locazioni

La mia domanda riguarda la possibilità di detrazione fiscale agli eredi di appartamenti locati. Alla morte della mamma il papà ha rinunciato all'eredità lasciando, me e mia sorella, di fatto eredi degli appartamenti che erano stati oggetto di ristrutturazione (sostituzione degli infissi) con relativa detrazione fiscale del 65%. Il papà si è tenuto l'usufrutto degli appartamenti. Ora chi può godere della detrazione?

- LETTERA FIRMATA

In caso di decesso della persona avente diritto alla detrazione delle spese per il risparmio energetico, le quote di detrazione residua si trasferiscono, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile. La detenzione materiale e diretta dell'immobile sussiste qualora l'erede possa disporre dello stesso immediatamente e liberamente, a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia stato adibito a propria abitazione principale. Nel caso oggetto del quesito, risulta che sia caduta in successione e quindi trasferita alle eredi (le figlie) esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile. Non disponendo quindi della detenzione materiale e diretta dello stesso, non spetta loro il diritto alla detrazione. Peraltro anche la circostanza che l'immobile sia concesso in locazione a terzi preclude il diritto alla detrazione. Neppure il padre ha diritto alla detrazione in quanto, avendo rinunciato all'eredità, non ha acquisito la qualifica di erede.

RISPOSTA N. 1.116

Recupero Irpef per i lavori alla canna fumaria

Lavori di risanamento canna fumaria del camino. Posso detrarre il 50% in 10 anni?

- LETTERA FIRMATA

In relazione alla canna fumaria di abitazione posseduta o detenuta da un contribuente, questi potrà detrarre dall'Irpef, nella misura del 50% ed in dieci quote annuali di pari importo, le spese sostenute per la nuova costruzione interna o esterna ovvero per il suo rifacimento modificando i caratteri preesistenti.

Notaio

RISPOSTA N. 1.117

Lavori edilizi: quando serve l'atto notarile?

Buongiorno, è necessario registrare in un atto notarile i cambiamenti che sto effettuando nella mia abitazione? Un tempo ho rinunciato ad una stanza e ho realizzato una veranda coperta; ora vorrei ripristinare. Ho fatto i lavori con un'impresa che si è occupata anche dei permessi.

LETTERA FIRMATA

Per effettuare dei lavori di ristrutturazione ovvero delle modifiche di un'unità immobiliare è necessario munirsi dei titoli edilizi ed urbanistici necessari in funzione della normativa vigente. Si specifica, per completezza, che per taluni interventi edilizi non è richiesta nessuna autorizzazione/comunicazione (c.d. attività edilizia libera). La normativa vigente impone e sancisce, a pena di nullità, che negli atti notarili aventi ad oggetto diritti reali relativi ai fabbricati (trasferimento della proprietà, trasferimento/costituzione/estinzione di diritti reali minori), esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o servitù, vengano riportati, a mezzo della dichiarazione di parte, gli estremi di tutti i provvedimenti urbanistici in virtù dei quali il fabbricato medesimo è stato costruito ovvero modificato. Non vi è nessun obbligo di registrare in un atto notarile precedente i provvedimenti urbanistici riguardanti i fabbricati ma soltanto l'obbligo di comunicarli al notaio rogante qualora lei successivamente volesse disporre del bene.

RISPOSTA N. 1.118

Testamento olografo, come non sbagliare

Vorrei sapere se per il testamento olografo è sufficiente firmare e scrivere di mio pugno e conservare nel cassetto, informando un prescelto esecutore. È un testamento sicuro? Non ho molto da lasciare ma vorrei disporre in sicurezza.

LETTERA FIRMATA

La normativa vigente attribuisce piena validità ed efficacia al testamento olografo scritto interamente a mano dal testatore, debitamente datato e sottoscritto. Colui che è in possesso del testamento olografo, appena ricevuta la notizia della morte del testatore, dovrà presentarlo ad un notaio affinché provveda alla sua pubblicazione redigendo un verbale in presenza di due testimoni. Non vi è quindi nessun obbligo giuridico di consegnare o depositare formalmente ovvero fiduciarmente il testamento così redatto ad un notaio anche se ciò è consigliabile poiché, così facendo, il testatore si tutela dalla possibilità che il testamento medesimo venga perso,

TROVA INCENTIVI

Nuova occupazione, 5 milioni per finanziare progetti di rete

Cinque milioni di euro per finanziare azioni di rete rivolte a gruppi di lavoratori in cerca di nuova occupazione, con l'obiettivo di ridurre l'impatto delle crisi sui territori interessati e supportare il mantenimento dei livelli occupazionali. Le risorse arrivano dal fondo sociale europeo tramite la regione, per consentire l'attivazione di servizi al lavoro e alla formazione a favore di lavoratori in mobilità o disoccupati al fine di affrontare situazioni complesse che comportano impatti negativi sull'occupazione. Possono partecipare al bando, che si chiude il 30 maggio 2018, gli operatori accreditati (necessariamente da Regione Lombardia) per i servizi al lavoro. Gli operatori, nelle vesti di soggetto capofila in partner con altri soggetti del sistema socio-economico coinvolti nella gestione di crisi aziendali, devono presentare una proposta progettuale di interventi coordinati, attivabili in un'ottica di collaborazione fra i diversi attori del territorio e articolati in un insieme di

servizi al lavoro e formativi, erogati nell'ambito di percorsi personalizzati. Ogni progetto prevede un insieme di servizi al lavoro e alla formazione da erogare ad un numero minimo di dieci persone provenienti da un massimo di tre aziende dello stesso settore o filiera interessate da processi di crisi. Incluso il capofila, la rete di partenariato deve comprendere almeno tre soggetti, quali ad esempio: operatori accreditati ai servizi al lavoro e/o alla formazione, centri per l'impiego, aziende, enti locali territoriali, parti sociali, distretti e metadistretti industriali, distretti commerciali, camere di commercio, organizzazioni del terzo settore, agenzie per il lavoro, istituzioni scolastiche, formative e universitarie. La domanda deve essere compilata online sul portale regionale del Sistema Agevolazioni: www.siage.regione.lombardia.it. Oltre alla domanda di finanziamento, vanno allegati anche la proposta progettuale e il piano dei conti. Info: partenariato.lavoro@regione.lombardia.it, oppure sezione Bandi del sito della regione www.regione.lombardia.it.

Ma. Co.



sottratto, distrutto ovvero alterato in modo tale da inficiarne la validità. Si consiglia di sottoscrivere tutti i fogli di cui si compone il testamento e si ricorda che la normativa attualmente vigente riconosce delle quote riservate di eredità a determinati soggetti in funzione del loro grado di parentela con il testatore. La lesione di dette quote, infatti, attribuisce al soggetto leso la possibilità di impugnare il testamento al fine di veder riconosciuti i propri diritti sull'eredità.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.119

Anticipo del Tfr: quando è possibile richiederlo?

Buongiorno, sono un lavoratore di 59 anni con 10 anni di anzianità aziendale. Ho letto che è possibile richiedere l'anticipo del Tfr anche per l'acquisto della prima casa dei propri figli. È vero? Se sì cosa prevede la normativa? Ci sono delle tempistiche da rispettare?

LETTERA FIRMATA

La vigente normativa prevede che i lavoratori dipendenti abbiano diritto, per una sola volta nel corso del rapporto di lavoro, ad una anticipazione del Tfr. Tra le motivazioni che consentono la suddetta anticipazione vi è anche l'acquisto della prima casa del lavoratore o dei figli. Si specifica che per prima casa si intende un immobile destinato alla normale residenza ed abitazione del lavoratore o dei figli del lavoratore. L'anticipazione può essere

corrisposta al prestatore di lavoro con almeno otto anni di servizio presso lo stesso datore di lavoro. L'azienda è tenuta ad accogliere le richieste entro il limite annuo del 10% degli aventi titolo e comunque del 4% del numero totale dei dipendenti. Il lavoratore, qualora ricorrano le condizioni, ha diritto ad una anticipazione del Tfr in misura non superiore al 70% del Tfr lordo maturato alla data della richiesta. La sussistenza dei requisiti può risultare da una dichiarazione resa davanti a un notaio o da altri documenti idonei a dimostrare l'acquisto della casa quando questo non si è ancora giuridicamente perfezionato.

RISPOSTA N. 1.120

Lavoro a chiamata: è possibile per il barista?

Un'azienda che applica il Ccnl pubblici esercizi minori intende assumere a chiamata un barista di 30 anni. Tuttavia, l'attività di barista non è specificamente elencata nel Regio decreto del 1923. Può essere ricompresa nelle attività elencate al punto 5 del provvedimento?

LETTERA FIRMATA

Nel caso di lavoro intermittente non disciplinato dal contratto collettivo, e ove non sussistano neppure i requisiti anagrafici (come nel caso in questione), il ricorso a tale tipologia contrattuale è oggi ammesso in riferimento alle attività elencate nel Regio decreto 6 dicembre 1923, n. 2657, il quale - al punto 5 - fa riferimento a "camerieri, personale di servizio e di

cucina negli alberghi, trattorie, esercizi pubblici in genere, carrozze letto, carrozze ristoranti e piroscafi (...)". Si ritiene che il barista corrisponda al "personale di servizio e di cucina negli alberghi, trattorie, esercizi pubblici in genere".

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.121

Chi deve pagare i lavori per i balconi?

In un condominio di 3 piani vorremmo rifare i balconi e i frontalini da cui si stacca la muratura che cade nei giardini privati sottostanti. L'amministratore dice che ogni proprietario deve sostenere personalmente tale riparazione/manutenzione e quindi non essendo tutti d'accordo ci troveremo

nella condizione di fare un balcone sì e due no peggiorando ulteriormente il decoro della facciata. Ora il calpestio dei balconi capisco che sia di proprietà ma i frontalini fanno parte della facciata del condominio e quindi di tutti. Peraltro chi abita al pianterreno ha usufruito del balcone aggettante del piano di sopra per installare il tendone per il sole. Chiedo pertanto come l'attuale riforma del condominio e legislatura si pronuncia in merito.

LETTERA FIRMATA

I balconi aggettanti, cioè sporgenti, sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e perciò appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti. Diversamente, i fregi ornamentali e gli elementi decorativi inerenti ai balconi sono condominiali se,

inserendosi nel prospetto dell'edificio e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole, adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dello stesso, e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti. Le semplici coste in muratura dei balconi generalmente non adempiono a questa funzione prevalentemente decorativa dell'edificio idonea a renderle condominiali. L'assemblea non ha pertanto la facoltà di deliberare in merito alla loro manutenzione. Ai sensi dell'art. 2051 del cc., il proprietario del balcone vi è però tenuto, rimanendo responsabile di eventuali danni cagionati dalla caduta dei suoi calcinacci.

RISPOSTA N. 1.122

Come rivalersi sul condòmino insolvente?

Se un proprietario di un appartamento in un condominio non paga le spese condominiali ma non è un lavoratore dipendente ma autonomo si può pignorare una parte dello stipendio per recuperare le spese non pagate?

LETTERA FIRMATA

Per la riscossione dei contributi l'amministratore può agire anche domandando un decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, senza bisogno di autorizzazione assembleare. Egli deve poi curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva, pena la sua revocabilità giudiziaria. La previsione normativa di una tale modalità di riscossione coattiva, rapida ed incisiva, risponde alla necessità della gestione condominiale di poter velocemente disporre dei fondi destinati alle spese comuni. Una volta notificato invano il decreto ingiuntivo al debitore, il pignoramento di una parte dello stipendio presso il suo datore di lavoro è generalmente una procedura veloce, ma occorre che il moroso abbia un lavoro dipendente. Diversamente può essere d'aiuto pignorare l'immobile di sua proprietà; trattasi di procedura esecutiva di più lunga durata, più laboriosa e più costosa che però mette il debitore nella prospettiva di perdere l'immobile se non fa fronte ai suoi impegni di pagamento.

@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
- vai su 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

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