

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTIVirna Fassi
Gian Andrea Giavazzidell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili**IL NOTAIO**

Francesco Giovanzana

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVOROElisabetta Sporchia
Lucia Cacciadel Centro studi
consulenti del lavoro**L'AMMINISTRATORE****DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesidello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Locazioni brevi, il Fisco ha dettato le nuove regole

Affitti sotto i 30 giorni. Gli intermediari devono versare una ritenuta del 21% sul canone. Il pagamento entro il giorno 16 del mese successivo



È 1919 il codice tributo da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve

MARCO CONTI

Il Fisco, nei giorni scorsi, ha comunicato il codice tributo (1919) da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve, da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Ricordiamo che il legislatore, con l'articolo 4 del Dl n. 50/2017 del 24 aprile, ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le cosiddette «locazioni brevi», ossia per quei contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche (non nell'esercizio di attività d'impresa), inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori (fornitura di biancheria e pulizia dei locali), aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.

Le locazioni brevi sono un contratto tra privati (noto anche come «home sharing», condivisione di case) che piace ed è utilizzato sempre più anche nella nostra provincia.

Le Entrate spiegano che gli intermediari, quando incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione, devono operare e versare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei proventi della locazione all'atto dell'accredito. La ritenuta, da versare entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, viene operata a titolo di imposta, con l'opzione della cedolare secca. Scelta più vantaggiosa rispetto all'assoggettare i proventi delle locazioni brevi all'Irpef, che prevede un'aliquota minima del 23%. Sulle nuove disposizioni si sono però abbattute molte proteste, in particolare per quanto riguarda la data dell'entrata in vigore della trattenuta. Il Fisco parla del 1° giugno scorso, ma nell'articolo 4 del Dl sopra cita-

Pausa estiva

La rubrica riprende a settembre

Dalla prossima settimana, per la pausa estiva, anche la rubrica Trovarisposte va in vacanza: ritornerà a settembre. Prima di questa pausa, grazie alla vostra collaborazione, il bilancio è ampiamente positivo: la rubrica, che ha circa tre anni di vita, ha superato quota mille quesiti, con un crescente interesse legato a temi sempre di grande attualità che il pool di esperti delle quattro professioni che collaborano con il giornale (dai notai ai commercialisti, dai consulenti del lavoro all'amministratore di condominio) provvede ad evadere con risposte esaurienti e un linguaggio semplice e chiaro gradito ai cittadini.

to non vi è nessun collegamento tra la trattenuta e la data comunicata dal Fisco. Così come sono in molti a ritenere che la cedolare secca del 21% non sia in linea con la ritenuta da applicarsi alle locazioni brevi. Si resta quindi in attesa di chiarimenti da parte del Fisco, anche perché il 17 luglio (data entro cui versare le ritenute di giugno) è alle porte. Il nuovo codice tributo «1919», spiegano le Entrate, va indicato nella sezione «Erario» del modello F24, in corrispondenza della colonna «importi a debito versati» con l'indicazione nei campi «Rateazione/regione/prov/mese rif.» e «Anno di riferimento» del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati «00MM» e «AAAA». Per visionare integralmente la risoluzione (n. 88/E), collegarsi al sito www.agenziaentrate.gov.it e seguire il percorso Documentazione - Normativa e prassi - Risoluzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.123

Le detrazioni per il contratto di affitto

Buongiorno, vorrei sapere se ho diritto a qualche detrazione per il contratto di locazione che ho stipulato per la mia abitazione principale.

- LETTERA FIRMATA

L'art. 16, comma 1, Tuir stabilisce che ai soggetti che hanno stipulato o rinnovato contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale spetta una detrazione stabilita in misura forfettaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale. L'importo della detrazione è pari a: a) euro 300 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera euro 15.493,71; b) euro 150 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) è superiore a euro 15.493,71 ma non a euro 30.987,41. Inoltre la risoluzione n. 200 del 16.05.2008 ha precisato che la detrazione può essere fruita non solo se il contratto di locazione è stato stipulato ai sensi della legge n. 431 del 1998, ma anche se è stato stipulato ai sensi di precedenti normative e prorogato per gli anni successivi. La detrazione è suddivisa in base ai cointestatari del contratto di locazione dell'abitazione principale per cui nel caso di marito e moglie cointestatari, la detrazione spetta nella misura del 50 per cento ciascuno in relazione al loro reddito.

RISPOSTA N. 1.124

Ho un bonifico con home banking, posso detrarlo?

Quest'anno ho iniziato i lavori di ristrutturazione di casa, ho pagato con bonifico «normale» home banking posso recuperare il 50% in dichiarazione?

- LETTERA FIRMATA

Per fruire della detrazione del 50% delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio ex art. 16bis Tuir, il contribuente deve eseguire gli adempimenti ed essere in possesso dei documenti previsti. Tra gli adempimenti è necessario che il pagamento sia disposto mediante bonifico dal quale risulti: la causale versamento, Cf contribuente e Piva/Cf ditta appaltatrice. Gli istituti bancari o postali hanno a tal

fine istituito dei bonifici «dedicati». La non completa compilazione del bonifico non consente il riconoscimento della detrazione. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con le Cm n. 43 del 18/11/2016 e n. 7 del 4/4/2017 consentendo di fruire del beneficio - qualora per errore sia stato utilizzato un bonifico non «dedicato» ovvero non siano stati riportati tutti i dati sopra richiamati e non sia possibile ripetere il bonifico correttamente - a condizione che il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta che ha eseguito i lavori con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi a suo favore siano stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa. Il bonifico on line è considerato ugualmente valido al fine dell'agevolazione (Ris. n. 353 del 7/8/2008).

RISPOSTA N. 1.125

Cambio residenza e mutuo, come detrarre la rata?

Ho contratto un mutuo per l'acquisto di casa, da inizio anno tuttavia mi sono trasferito in altra città per motivi di lavoro posso recuperare la rata del mutuo in dichiarazione?

- LETTERA FIRMATA

Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale sono detraibili per il 19% dall'imposta lorda per un importo non superiore a € 4.000, ex art. 15, comma 1, lett. b) Tuir. L'acquisto deve avvenire entro un anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo e la detrazione spetta solo se l'immobile sia effettivamente adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate il diritto alla detrazione spetta comunque nel caso di trasferimento della dimora abituale per motivi di lavoro, a condizione che al momento della stipula del mutuo sussistano le condizioni sopra elencate e che solo dopo il contribuente si sia trasferito, stabilendo la dimora abituale nel medesimo comune in cui si trova la sede di lavoro. Il diritto alla detrazione permane anche nel caso in cui il contribuente trasferisca la sua residenza in un comune limitrofo alla sede di lavoro. Al venire meno delle esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento, a partire dal periodo d'imposta successivo, il contribuente perderà il diritto alla detrazione.

Notaio

RISPOSTA N. 1.126

La casa al mare da acquistare per il nipote

Vorrei acquistare un immobile da intestare a mio nipote (sono sposata, senza figli); per me e mio marito sarebbe la casa di vacanza, ma la abiteremo per molti mesi all'anno. Sono in comunione dei beni con mio marito con cui condivido la proprietà della casa dove abitiamo. È possibile? Non risulterei proprietaria di seconda casa, giusto?

LETTERA FIRMATA

Buongiorno, da quanto ho potuto intendere è sua intenzione fornire a suo nipote (che sicuramente le sarà grato) la liquidità necessaria per l'acquisto di una casa al mare. L'operazione è certamente possibile e, rispondendo ai dubbi da lei sollevati, confermo che ai fini impositivi non si tratterà di una sua seconda casa. Il consiglio che mi permetto di darle, però, è quello di rendere chiara e trasparente la provenienza dei fondi con cui suo nipote procederà all'acquisto, anche al fine di evitare possibili contestazioni circa la congruità fra il valore dell'investimento ed il reddito del soggetto acquirente. È dunque opportuno che la compravendita venga preceduta da un atto di donazione mediante il quale procederà a fornire al nipote i soldi necessari all'acquisto, il tutto conformemente alle disposizioni del codice civile ed alla normativa fiscale. Mi permetto, altresì, di sottolineare che la proprietà dell'immobile risulterà di titolarità esclusiva di suo nipote e, pertanto, lo stesso sarà libero di disporre della casa, nonché del suo godimento, così come meglio riterrà opportuno.

RISPOSTA N. 1.127

Appartamenti non venduti. Chi paga le spese?

Ho comprato un appartamento nuovo, in un complesso residenziale. Sono pochi gli appartamenti venduti, da oltre 2 anni. Ora, scopriamo che, a noi poche famiglie proprietarie, tocca pagare la manutenzione del verde e le altre spese condominiali. Siamo stati dall'Amministratore che ci ha detto che se nell'atto di acquisto dell'immobile è specificato che le spese condominiali sarebbero state ripartite tra i proprietari e non dal costruttore, per gli appartamenti non venduti, ciò è possibile. Noi però, tutti, non lo sapevamo. Come è meglio comportarsi?

LETTERA FIRMATA

L'art. 1123 c.c. prevede che le spese condominiali debbano essere ripartite fra i condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà, facendo salve, però, eventuali diverse ripartizioni convenzionali accettate da tutti i proprietari. Il caso cui lei fa riferimento (clausola di esonero dalle spese a favore del costruttore riportata nei

TROVA INCENTIVI

Bande musicali, dalla Regione i fondi per rinnovare abiti e strumenti

In arrivo contributi a fondo perduto per le bande musicali. Lo stabilisce un nuovo bando regionale che, nell'ottica generale di sostenere le attività musicali in tutti i suoi generi e le sue manifestazioni assicurando una costante animazione musicale distribuita sul territorio lombardo, vuole in particolare garantire un buon livello artistico dei corpi bandistici. Possono presentare domanda i complessi bandistici costituiti in associazione senza fini di lucro in attività da almeno due anni. I contributi sono destinati in particolare alle spese di impianto e funzionamento dei complessi bandistici attraverso l'arricchimento della strumentazione e degli allestimenti, in modo tale che sia garantita la migliore attività concertistica possibile. Il contributo sarà pari ad un

massimo del 50% delle spese sostenute dal soggetto richiedente, con un tetto massimo fissato a 2.000 euro. Le domande vanno inviate entro le ore 16.30 del prossimo 5 settembre esclusivamente online tramite il sito regionale del Sistema Agevolazioni (SiAge: www.siage.regione.lombardia.it). Alla domanda, che sarà generata dal sistema compilando il modulo di adesione, si dovranno allegare: atto costitutivo e statuto del soggetto richiedente; relazione dell'attività svolta nel biennio 2015/2016; fatture e relative quietanze delle spese sostenute relative ai costi di acquisto di strumenti e/o di abbigliamento specifico (non saranno accettate fatture emesse o pagate in data antecedente il 5 giugno scorso); dichiarazione ritenuta 4% e detraibilità Iva. Dato che le risorse finanziarie complessive ammontano a 125.000 euro, e che i singoli con-



tributi saranno assegnati in base alla data di ricezione delle domande, è importante che le tante bande del nostro territorio non perdano tempo. Info: Alessandra Cattadori (tel. 02.67652620) e Saveria Zanaboni (02.67656181);

email: legge25bande@regione.lombardia.it. Info sulla procedura Siage: numero verde 800.131151; email: siage@regione.lombardia.it.

Ma.Co.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

contratti di vendita e replicata nel regolamento di condominio accettato da tutti gli acquirenti) costituisce l'ipotesi più comune di modifica convenzionale della ripartizione dettata dalla legge. Il condomino, in altri termini, sottoscrivendo l'acquisto e il regolamento condominiale, si dichiara edotto ed accetta consapevolmente tale modifica. Le segnalazioni che si riscontra giurisprudenza, non univoca, secondo cui tale esonero, in assenza di particolari accorgimenti, ha valore solo per i primi due anni finanziari del condominio.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.128

Bonus bebè. A chi devo rivolgermi?

Buongiorno, sono venuta a conoscenza che per i bambini nati dal 01.01.2017 viene riconosciuto un bonus, sapete darmi qualche informazione e a chi posso rivolgermi?

LETTERA FIRMATA

Si ritiene che Lei faccia riferimento al bonus mamma domani 2017, ovvero il bonus di 800 euro previsto per la nascita o l'adozione di un minore introdotto con la legge di bilancio 2017. Il bonus mamma domani non va confuso con il bonus bebè, in quanto si tratta di un nuovo aiuto alla famiglia introdotto solo nel 2017; a differenza del bonus bebè, il bonus mamma domani 2017, viene erogato a richiesta del genitore in un'unica soluzione e senza tener conto dei limiti di reddito Isee imposti per il bonus bebè. Dopo una serie di ritardi e rinvii dovuti alla messa a punto della piattaforma per la procedura telematica Inps, le domande possono essere presentate dallo scorso 4 maggio, attraverso uno dei seguenti canali: sito inps - servizi telematici disponibili sul

sito dell'Istituto, accessibili ai cittadini tramite Pin dispositivo, Spid o Cns; Contact Center Integrato - numero verde 803.164 (numero gratuito da rete fissa) o numero 06 164.164 (numero da rete mobile con tariffazione a carico dell'utenza chiamante); Enti di Patronato attraverso i servizi offerti dagli stessi. Il bonus è riconosciuto a tutte le neomamme, anche extracomunitarie purché in Italia da almeno cinque anni. La domanda dovrà essere presentata telematicamente all'Inps, all'inizio dell'ottavo mese di gravidanza o, nel caso il parto sia già avvenuto, entro un anno dalla nascita del bambino. Per le nascite dal 1 gennaio al 4 maggio 2017, scatta il termine di un anno per la presentazione della domanda e decorrerà proprio dal 4 maggio. Se il bimbo è già nato, invece, la madre dovrà autocertificare nella domanda la data del parto e le generalità del bambino. Nel caso di affidamento, infine, è necessario indicare il numero di provvedimento del tribunale. Il bonus è concesso in un'unica soluzione, per evento (gravidanza o parto, adozione o affidamento), a prescindere dai figli nati o adottati/affidati contestualmente. Si suggerisce di allegare l'autocertificazione di sussistenza dei requisiti e il modello Sr163 per la relativa liquidazione.

RISPOSTA N. 1.129

Riposo settimanale dopo 10 giorni. È corretto?

Un lavoratore può svolgere una turnazione che, su due settimane, preveda 10 giorni continuativi di lavoro (rispettando le 11 ore di riposo ogni 24 ore), organizzando il riposo il mercoledì della prima settimana e la domenica della seconda settimana?

LETTERA FIRMATA

Il criterio di fruizione del riposo settimanale dopo 10 giorni continuativi di lavoro,

così come congegnato, è in linea con le regole normative; perché la regola del riposo ogni sette giorni può essere sostituita dal criterio alternativo del riposo come media di un periodo non superiore a 14 giorni. È necessario, cioè, che nei 14 giorni di calendario, conteggiati a partire dal giorno successivo all'ultimo riposo settimanale, sia presente un altro giorno di riposo di 24 ore consecutive.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.130

Fosse biologiche. Come dobbiamo procedere?

Nel nostro condominio tutti noi vorremmo abolire le fosse biologiche visto che il nostro Comune è servito dal depuratore. Pensavamo di riempirle con del calcestruzzo e poi far fare al muratore un collegamento per bypassarle, così non dobbiamo più pensare ai costi per lo spurgo. Il nostro amministratore dice che non

è così semplice.

LETTERA FIRMATA

Trattasi di operazione tecnicamente delicata e di un certo costo. Il condominio deve generalmente dotarsi di un iniziale benessere dell'ente gestore delle fognature, che per Bergamo, per esempio, è Uniacque e al quale è bene riferirsi sin dal primo momento. Il tecnico incaricato dal condominio produrrà, tra le altre cose, una planimetria a suo timbro e firma delle opere previste con indicazione (1) delle linee acque bianche e acque nere esistenti, (2) dei tratti nuovi e di quelli eventualmente preesistenti che rimangono o che sono da eliminare e (3) i diametri, le pendenze e i materiali delle tubazioni utilizzate, anche per verificare se siano idonei a consentire il deflusso ordinato dei materiali reflui che dopo l'intervento non saranno più liquidi come prima. Soprattutto se dotato di valvola anti-riflusso, l'impianto andrà comunque tenuto spurgato per evitare che la formazione di grumi di calcare o di altri residui impedisca a tale valvola di chiudersi nei momenti del bisogno.

RISPOSTA N. 1.131

Ascensore da rifare. È giusto pagare solo in millesimi?

Abito in un condominio di venti appartamenti serviti da ascensore. L'impianto ormai è da sostituire in quanto si ferma spesso, ed è proprio poco sicuro e poi vorremmo renderlo adatto anche a chi si muove con la sedia a rotelle. Siamo inoltre consapevoli che l'ascensore è un bene comune a tutti. Alcuni condomini degli ultimi piani però ci hanno mostrato un regolamento di condominio ove si legge che le spese per manutenzione e rifacimento dell'ascensore sono a carico di tutti in base ai propri millesimi. Tale regolamento è dattiloscritto, formalmente contiene diverse regole, però è scritto su un foglio squalcato dal tempo e senza data, e non ha firme. Che valore ha? Vede, io abito al piano terra, e a me l'ascensore non serve. Non sono contrario a tale opera, ma perché devo pagare in base solo ai miei millesimi? Ritengo più corretto pagare in base all'art. 1124 e cioè per metà in base ai miei millesimi e per metà in base all'indice di piano.

LETTERA FIRMATA

La regolamentazione posta dall'art 1124 del cc. è suscettibile di deroga con patto negoziale tra i condomini. Così, il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia perciò vincolante per tutti i partecipanti, può ad esempio esonerare una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione, ovvero farvi concorrere tutti i condomini in base ai millesimi delle rispettive proprietà (Cass. 23-22-2011 n. 28679, Cass. 06-11-1986 n. 6499 e Cass. 16-07-1981, n. 4646). Nel vostro caso, occorre ora che vi accertiate della natura convenzionale o meno di tale regolamento, e cioè verificare se esso, a qualche data, sia stato munito delle firme di tutti i partecipanti alla compagine condominiale - e quindi ricercare tale documento firmato da tutti - o se sia stato predisposto dal venditore-costruttore ed accettato dagli acquirenti nei singoli contratti di vendita - e quindi controllare tale richiamo nel vostro contratto di acquisto dell'appartamento.

@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

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