

# Trovarisposte

## I nostri esperti

### I COMMERCIALISTI

Paolo Carminati  
Sergio Sala  
Renato Tassetti  
dell'Ordine dei commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

### IL NOTAIO

Stefano Finardi  
Consiglio notarile di Bergamo

### CONSULENTI DEL LAVORO

Chiara Tadini  
del Centro studi  
consulenti del lavoro di Bergamo

### AMMINISTRATORE

DI CONDOMINIO  
Francesco Cortesi  
dello Sportello condominio  
Sicet-Cisl di Bergamo

## Fisco e locazioni brevi Arrivano le nuove regole

**La circolare.** Interessati gli immobili in Italia per affitti sotto i 30 giorni  
Esclusi gli appartamenti situati all'estero e quelli senza finalità abitative



Dopo la crescita importante delle locazioni brevi in Italia arriva una circolare del Fisco per fissare le nuove regole e i punti più controversi

### MARCO CONTI

Sulla scia del boom delle locazioni brevi, il Fisco con apposita circolare (24/E) chiarisce i punti più controversi sulle nuove regole segnalati da intermediari e portali online. Innanzitutto, restano fuori dalle nuove regole gli immobili situati all'estero e quelli che non hanno finalità abitative. La locazione, come scrivono le Entrate, deve quindi riguardare unità immobiliari situate in Italia e appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa la A10, uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte e via discorrendo), oppure singole stanze dell'abitazione.

In tema di servizi, il contratto può avere ad oggetto anche la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, e tutti quei servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, tipo collegamento wi-fi e aria condizionata. Non rientrano invece i contratti che includono servizi non necessariamente correlati

con la finalità residenziale dell'immobile: è il caso della colazione e somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche. In base alla manovra correttiva 2017 (DL 50/2017), ai redditi che derivano dai contratti di locazione breve stipulati dal primo giugno di quest'anno, può applicarsi, su opzione del locatore, il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21%.

Il Fisco chiarisce che sono considerate locazioni brevi quelle di durata inferiore a trenta giorni, comprese quelle legate al turismo. Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singolo contratto, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno dalle stesse parti. Le nuove norme si applicano esclusivamente ai contratti stipulati tra persone fisiche che agiscono al di fuori dell'attività di impresa. La circolare elimina anche i dubbi relativi alle sanzioni. Premettendo che le ritenute si applicano ai canoni e ai corrispettivi derivanti da contratti stipulati a partire dal primo giugno 2017

### 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.**

(data entro la quale vi era l'obbligo di comunicazione dei dati), il Fisco ricorda che gli intermediari erano tenuti a versarle entro il 16 luglio 2017. Tuttavia le Entrate, facendo un mea culpa per le iniziali difficoltà incontrate dagli operatori, spiega che si potranno escludere le sanzioni per l'omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre 2017. Gli intermediari saranno comunque sanzionabili per le omesse o incomplete ritenute che dovevano essere effettuate dal 12 settembre e versate entro lo scorso 16 ottobre.

La circolare chiarisce che l'incompletezza o errata comunicazione dei dati del contratto non è sanzionabile se causata dal comportamento del locatore. Rivolgendosi agli intermediari, il Fisco chiarisce infine che le nuove regole riguardano tutti i soggetti attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve, prescindendo dal fatto che siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Commercialisti

#### RISPOSTA N. 1.167

## Recupero edilizio Può detrarre anche la nuda proprietà?

*Anche il nudo proprietario di un immobile può usufruire della detrazione d'imposta relativa alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio?*

— LETTERA FIRMATA

Ai sensi dell'articolo. 16 bis, comma 1 del Tuir, chi possiede o detiene, un immobile residenziale sulla base di un idoneo titolo, ha diritto alla detrazione per le spese di intervento di recupero edilizio. Quindi, anche il nudo proprietario, per le spese sostenute e rimaste a suo carico, al ricorrere delle condizioni prescritte dalla legge, ha diritto alla sopraccitata detrazione. Per il 2017, la detrazione è pari al 50% su un importo massimo di spesa di 96.000 euro.

#### RISPOSTA N. 1.168

## Detrazioni Irpef dopo l'acquisto di un'autorimessa?

*In caso di acquisto di autorimessa è possibile usufruire delle consuete detrazioni Irpef?*

— LETTERA FIRMATA

La legge di bilancio 2017 ha prorogato al 31 dicembre 2017 la possibilità di usufruire della detrazione del 50% per il recupero del patrimonio edilizio. Tale detrazione è riconosciuta anche per l'acquisto di nuove autorimesse; essa si calcola in ragione del 50% dei costi di realizzo comprovati da apposita attestazione del costruttore. Per usufruire del beneficio, il pagamento delle spese va effettuato mediante bonifico bancario o postale e deve sussistere il vincolo pertinenziale tra abitazione e autorimessa, da indicare nell'atto di compravendita. In riferimento alle modalità di pagamento, e con valenza interpretativa anche retroattiva, la circolare 43/E del 18/11 2016 dell'Agenzia delle Entrate precisa che «nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile, il contribuente può fruire della detrazione (...) anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, ma a condizione che ottenga dal venditore una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a

**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

suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente (...). Tale documentazione dovrà essere esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al professionista abilitato o al Caf in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria».

#### RISPOSTA N. 1.169

## Quei conti dello zio in banche svizzere e il carico fiscale

*Sono alle prese da qualche mese con la pratica di successione di uno zio residente a Ginevra da 60 anni (morto a Ginevra) con solo cittadinanza italiana. Lo zio era intestatario di conti sia in banche svizzere che italiane: qui che sorge il problema :  
- l'Agenzia delle Entrate italiana esige la tassa di successione su tutti i conti italiani;  
- l'ente fiscale ginevrino pretende di tassare conti svizzeri ed italiani secondo la legge cantonale di Ginevra che non prevede accordi con l'Italia sulla doppia imposizione fiscale sulle successioni.  
Siamo di fronte ad un caso di doppia imposizione fiscale Italia-Ginevra: è possibile tentare di ridurre il carico fiscale sulla successione in almeno uno dei due stati ?*

— LETTERA FIRMATA

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.lgs 31/10/1990 n. 346 (territorialità dell'imposta), l'imposta di successione, in Italia, è dovuta in relazione a tutti i beni e diritti trasferiti, ancorché esistenti all'estero. Nel caso del non residente, il comma 2 del medesimo articolo, precisa che sono soggetti all'imposta di successione in Italia solo i beni ivi presenti. Per quanto riguarda la sua posizione di erede, è prevista per i parenti fino al 4° grado (zio 3° grado), un'aliquota d'imposta del 6% sul valore netto dell'asse ereditario senza previsione di alcuna franchigia. L'unico modo per evitare una doppia imposizione fiscale sui medesimi beni, consiste nell'applicazione della convenzione internazionale tra Italia e Svizzera che però ad oggi, sull'imposta sulla successione, non è ancora stata adottata, oppure nella previsione da parte della normativa fiscale Svizzera di una norma analoga all'art. 26 del D.lgs n. 346 del 31/10/1990 che preveda la detrazione dell'imposta pagata in Italia su beni tassati anche in Svizzera.



**Notaio**

RISPOSTA N. 1.170

**Vedova con 4 figli  
Quota di eredità  
e la «legittima»**

*Sono vedova da vent'anni, ho sempre lavorato, collaborando con mio marito. Chiedo: sono proprietaria unica e totale di immobili, buoni bancari e investimenti. Posso disporne a mia discrezione, anche se ho quattro figli?*

— LETTERA FIRMATA

Nel suo caso (genitore vedovo con quattro figli) i figli in quanto tali avrebbero diritto ad una quota dell'eredità (cd. «quota di legittima») non inferiore al 66,67% complessivo del suo patrimonio (legittima 66,67% divisa per 4 = 16,67%). Ciò significa che se lei dovesse fare testamento «escludendo» i quattro figli, o lasciando loro meno del 16,67% ciascuno, il figlio «leso nella legittima» potrebbe, dopo la sua morte, impugnare il testamento chiedendo quella parte che gli manca per ottenere la sua percentuale minima di legge. Non è detto che il testamento venga impugnato, poiché il figlio in questione potrebbe anche, se lo vuole, una volta pubblicato il testamento, rinunciare all'impugnazione (cd. «rinuncia all'azione di riduzione»). Le consiglio di rivolgersi ad un notaio che le darà tutti i suggerimenti del caso per poter redigere un testamento che realizzi le sue volontà, rispettando, se del caso, la quota minima di legge spettante ad ogni figlio.

RISPOSTA N. 1.171

**Possibile creare  
una start up senza  
ricorrere al notaio**

*Ho letto che è possibile rinunciare al notaio per dare vita ad una start up innovativa. È davvero così? Ma al di là di tutto: mi fa capire qualche può essere il contributo del notaio nello start up*

**TROVA INCENTIVI**

**Nuove opportunità in agricoltura  
bando regionale da 300 mila euro**

Con decreto n. 11.374 del 21/9/017 è stato approvato il Bando operativo per l'attuazione della «Misura Regionale di sostegno ai servizi di sostituzione in agricoltura». Il bando, tenendo conto che l'attività agricola (in particolare quella zootecnica) richiede un presidio pressoché continuo delle attività lavorative nel corso di tutto l'anno, ha quali obiettivi quelli di migliorare la qualità di vita per gli addetti al settore agricolo e zootecnico; creare nuove opportunità di lavoro per i disoccupati e i giovani in cerca di prima occupazione; favorire l'inserimento nel tessuto sociale e lavorativo anche di persone extracomunitarie che intendono prestare la loro opera nelle imprese agricole lombarde.

Le risorse totali ammontano a 300 mila euro, ripartiti equamente nel 2018 e 2019. Possono presentare domanda i beneficiari finali (o indiretti dell'aiuto) e i soggetti prestatori. Nel primo caso, si tratta di tutte le Pmi agricole attive

nel settore della produzione primaria di prodotti agricoli operanti sul territorio lombardo, senza alcun vincolo di appartenenza ad organizzazioni. Nel secondo, le associazioni d'imprenditori agricoli professionali (beneficiari dell'aiuto) cooperative o consorzi costituiti per la gestione di un servizio di sostituzione.

I soggetti che intendono ottenere il riconoscimento a svolgere servizi di sostituzione devono presentare domanda alla Direzione Generale Agricoltura della Regione entro il 31 maggio di ogni anno, tramite posta elettronica certificata inviata a: agricoltura@pec.regione.lombardia.it. Limitatamente per quest'anno, le domande di riconoscimento di idoneità vanno presentate entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Burl, quindi entro il 28 ottobre. Per scaricare il Burl, collegarsi al sito della regione (www.regione.lombardia.it) e seguire il percorso: Aportata di mano – la regione comunica – bandi. Altre info tramite funzionario riferimento: filippo.clary@regione.lombardia.it-

© RIPRODUZIONE RISERVATA



*d'impresa? A me e al mio socio non interessa tanto risparmiare ma investire su servizi di valore.*

— LETTERA FIRMATA

La possibilità di costituire una start up innovativa senza ricorrere all'intervento notarile è disciplinata dall'art. 4, comma 10-bis, Decreto Legge n. 3/2015. In questo caso è necessario rispettare un modello standard di atto costitutivo e di statuto predisposto dal ministero dello Sviluppo Economico con Decreto del 17 febbraio 2016. In particolare lo statuto «standard» ministeriale prevede sì diverse clausole opzionali che permettono una certa «personalizzazione» dello statuto, ma non ammette una personalizzazione «totale», dato che la libertà di scelta è limitata alle opzioni previste dal Ministero. In altri casi, invece, il modello standard

disciplina direttamente determinati aspetti societari, senza lasciare spazio ad alternative, e anche in deroga alla disciplina del codice civile: ad esempio, in un'operazione molto delicata come l'aumento di capitale il modello ministeriale prevede termini più brevi per l'esercizio dell'opzione e soprattutto prevede automaticamente la possibilità di aprire l'aumento di capitale a terzi (quindi escludendo il diritto di opzione) (art. 6.4), lasciando ai soci non consenzienti solo il diritto di recesso. Il modello standard può presentare delle «insidie» alle quali i soci magari non prestano attenzione, laddove l'intervento notarile può, da un lato, consentire la personalizzazione totale dello statuto e, dall'altro, permette ai soci di

comprendere meglio alcune dinamiche societarie.

**Consulenti  
del lavoro**

RISPOSTA N. 1.172

**Assegni familiari  
Calo imprevisto  
in busta paga**

*Controllando la busta paga del mese di agosto ho notato che l'importo degli assegni familiari che percepisco è diminuito sebbene abbia presentato il certificato di iscrizione scolastica della mia primogenita che è diventata maggiorenne il 31 luglio 2017. La mia famiglia è così composta da me, mia moglie e tre figlie rispettivamente di 18, 12 e 5 anni. Per cortesia mi potreste spiegare il motivo della diminuzione?*

— LETTERA FIRMATA

L'assegno per il nucleo familiare è una prestazione previdenziale che viene corrisposta al lavoratore in base numero dei componenti della famiglia, risultante dallo stato di famiglia, e in presenza di determinate condizioni. I figli sono inclusi fino al compimento dei 18 anni e solo in caso di famiglie c.d. «numerosa» (più di tre figli di età inferiore ai 26 anni) i figli si considerano inclusi fino ai 21 anni purché apprendisti ovvero studenti frequentanti una scuola pubblica o legalmente riconosciuta secondaria di primo o secondo grado, un corso di formazione professionale o di laurea. È necessario presentare al datore di lavoro una

dichiarazione di responsabilità che certifichi la qualità di apprendista o studente.

**Amministratore  
di condominio**

RISPOSTA N. 1.173

**Il controsoffitto  
e quelle spese  
da condividere**

*Abito in un edificio costruito nel 1925 composto di tre piani e sottotetto mansardato. In totale siamo quattro proprietari. Dobbiamo mettere mano al tetto, composto di travature portanti e assito di appoggio in legno abete, copertura con ardesia, finitura sottotravi con perlinatura di legno. Il progettista ha previsto di sostituire il manto di copertura, compreso l'assito, e qualche travetto ammalorato. Tali operazioni comportano anche la rimozione dell'esistente perlinatura, e l'installazione alla fine di una nuova perlinatura a mo' di controsoffitto. Tale controsoffitto è da ritenersi parte integrante del tetto, oppure no? In caso affermativo, si può ottenere un parziale riconoscimento di spese dovuto al maggior valore acquisito da parte dei proprietari del sottotetto, quota da dividersi tra gli altri tre proprietari?*

— LETTERA FIRMATA

Le assicelle che generalmente rivestono la parte inferiore della struttura del tetto

sono dette perlinature e possono essere sua parte integrante, come pure fungere da suo mero rivestimento. La loro rimozione, di solito, è senza possibilità di recupero, ma è necessaria per le successive operazioni di manutenzione del tetto. Nuove assicelle saranno poi posizionate dopo l'intervento per coprire gli inevitabili inestetismi: qualche travetto infatti sarà nuovo, altri saranno originali e mostreranno i segni della loro età; taluni degli originali potrebbero anche risultare avvolti da barre longitudinali di robusto metallo dette «incamiciature» che li rinforzano, consentendone il recupero, ma che sono decisamente antiestetiche. Le spese per la necessaria rimozione di tali assicelle pre-esistenti all'intervento, e le spese per la loro successiva sostituzione, si ripartiscono tra tutti.

RISPOSTA N. 1.174

**Come ripartire  
le spese legate  
ai balconi?**

*Abito in un condominio composto da venti appartamenti. Nella prossima riunione c'è all'ordine del giorno: «Esame e valutazione spesa per sistemazione parapetti dei balconi in legno». Nel regolamento contrattuale si legge: «per quanto attiene alle riparazioni necessarie dei balconi, onde evitarne la rovina anche parziale, la spesa è per intero a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo. Lo stesso anche per quanto riguarda infissi ed altri enti da sostituire per vetustà o pericolo di caduta». Come va dunque ripartita la spesa, considerando che alcuni proprietari non hanno i balconi?*

— LETTERA FIRMATA

I balconi sporgenti dalla facciata sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio. Non costituiscono parti comuni dell'edificio e perciò appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti. Le spese per la manutenzione dei loro parapetti sono pertanto sostenute dai loro proprietari. Il vostro regolamento condominiale pare seguire tale principio. Diversamente, i fregi ornamentali e gli elementi decorativi dei 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 spese per la loro manutenzione sono sostenute con il contributo di tutti.

**@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**