

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Alessandro Scarpellini
Renato Tassetti

IL NOTAIO
Francesco Boni

I CONSULENTI DEL LAVORO
Elisabetta Sporchia

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 Bergamodello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Risparmio, con la «Mifid 2» trasparenza e protezione

La novità. Con l'entrata in vigore quest'anno della direttiva europea banche e società devono evidenziare le caratteristiche delle operazioni



Maggior trasparenza e tutela dei consumatori con l'entrata in vigore della Mifid 2: aumentano gli obblighi per banche e società di gestione

MARCO CONTI

Trasparenza e maggiore protezione per gli investitori. Sono i punti cardine della seconda Markets in Financial Instruments Directive (Mifid 2), la direttiva europea entrata in vigore quest'anno relativa ai mercati degli strumenti finanziari, per regolamentare in modo univoco il mercato in Europa.

Il testo modifica le direttive del 2002 e del 2011, visto che negli anni scorsi molti risparmiatori alla ricerca di soluzioni per investire al meglio il proprio denaro si sono ritrovati in mano delle brutte sorprese. Colpa spesso anche della non chiara (usiamo un eufemismo) informazione da parte degli operatori (banche, società di intermediazione e di gestione, assicurazioni) e di normative superate dalla veloce evoluzione dei mercati finanziari globali.

La «Mifid 2» mette ordine a tutti i livelli, partendo dalle fondamenta delle banche e delle società varie legate ai servizi finanziari, chiamate ad esempio ad accan-

nare denaro non soltanto per i crediti già deteriorati, ma anche per quelli (eventuali) che si potrebbero deteriorare nei prossimi anni.

Altra importante novità riguarda la cosiddetta «product governance», ovvero la definizione a priori (da parte di chi realizza e distribuisce il prodotto) della clientela che può essere adatta o meno a sottoscrivere il prodotto in questione: questo per evitare (come capitato negli scorsi anni) ad esempio che una signora ultratrentenne che vive di pensione minima, investa in operazioni rischiosissime. Consob e Banca d'Italia per il nostro paese, l'Autorità bancaria europea (Eba) e quella degli strumenti finanziari e dei mercati (Esma) per quello continentale, potranno inoltre vietare la vendita di prodotti considerati troppo rischiosi.

La «Mifid 2» sempre nell'ottica di tutelare il più possibile il risparmiatore, obbliga banche e società varie a evidenziare in modo chiaro e dettagliato tutte le caratteristiche delle operazioni, in particola-

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.

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.241

Da inserire nel 730 il risarcimento dopo un incidente?

Sono stato investito sulle strisce pedonali e ora salvo ulteriori rinvii, dovrei essere risarcito dei danni subiti. Vorrei sapere se questo risarcimento dovrà inserirlo nel 730 come reddito e per cui tassato e in che misura?

- LETTERA FIRMATA

Ai sensi dell'articolo 6, comma 2 del Tuir «i proventi conseguiti in sostituzione dei redditi, anche in forma assicurativa, a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di redditi, esclusi quelli dipendenti da invalidità permanente o da morte, costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti». In sostanza sono imponibili le somme percepite che costituiscono rimborso di mancati guadagni (luogo cessante) mentre non sono imponibili i rimborsi a titolo di indennità risarcitorie per reintegrare il patrimonio, le indennità per danni morali, danni biologici e danni esistenziali (danno emergente). L'unica eccezione è rappresentata dal pagamento di indennità liquidate a titolo di invalidità permanente o di morte, che, anche se erogate in sostituzione o perdita di redditi, non sono tassate.

RISPOSTA N. 1.242

Ristrutturazione Diritti del coniuge e bonus fiscale

Intendo che il coniuge convivente beneficia di bonus fiscale per spese di ristrutturazione dallo stesso sostenute e pagate con fatture e bonifici di propria intestazione a condizione che l'immobile sia tenuto a disposizione, cioè non sia affittato, fino alla data di chiusura lavori. Nel caso di ulteriore, nuovo intervento di ristrutturazione sullo stesso immobile successivo alla stipula di un contratto di locazione tale coniuge convivente (o lo stesso coniuge proprietario) perderebbe ogni diritto ad ulteriore bonus? Se così fosse, tale rigidità mi parrebbe in contrasto con lo spirito di una legge mirata in ogni caso al risanamento del patrimonio edilizio

a livello nazionale.

- LETTERA FIRMATA

Per le persone fisiche, la detrazione fiscale del 50% per recupero edilizio è ammessa a condizione che gli interventi siano eseguiti su immobili residenziali e relative pertinenze, e che le spese siano sostenute dai contribuenti che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi nel limite di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Il limite di spesa ammissibile previsto per i suddetti interventi è annuale e riguarda il singolo immobile interessato dagli interventi medesimi. In caso di interventi che consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse alla detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni; tuttavia questo ulteriore vincolo non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, documentati, per esempio, da differente provvedimento urbanistico. Quindi, nel suo caso, se i lavori di ristrutturazione risultano differenti dai precedenti, si può usufruire nuovamente, nei limiti di legge, della detrazione in esame.

RISPOSTA N. 1.243

Agevolazioni 730: non per il privato che costruisce case

Sto facendo costruire delle unità abitative che per me sono seconde case, allo scopo di metterle in vendita. Domando quali sono sinteticamente tutte le possibili agevolazioni fiscali da inserire nel 730, costruendo le abitazioni con determinati criteri.

- LETTERA FIRMATA

Purtroppo per la costruzione e vendita di unità immobiliari da parte di privati non sono previste agevolazioni. Tuttavia, ai sensi dell'articolo 21 del D.L. 133/2014, i soggetti privati che scelgono di costruire unità immobiliari a destinazione abitativa da concedere successivamente in locazione, a determinate condizioni possono usufruire della deduzione del 20% delle spese di costruzione fino ad un importo massimo di spesa di 300.000,00 euro da ripartire in 8 rate annuali di pari importo. I fini Iva, trattandosi di costruzione di unità immobiliari abitative, l'aliquota applicabile sarà quella del 10%.

Notaio

RISPOSTA N. 1.244

Un immobile con due eredi: cosa spetta alla moglie?

Mio marito e suo fratello hanno ereditato un immobile, ma l'usufrutto è della loro madre. Mio marito (divorziato, ora sposato con me) ha tre figli e il suo fratello (vedovo) ne ha due figli. Ora vorrei capire: se mia suocera muore cosa eredito io come moglie?

— LETTERA FIRMATA

Le categorie dei successibili (cioè i soggetti che in assenza di testamento vengono chiamati all'eredità di una persona) sono definite dall'art.565 del C.C., e tra questi non è contemplata la nuora rispetto alla suocera. Il giorno in cui la signora verrà a mancare, il diritto di usufrutto si consoliderà con la nuda proprietà e suo marito ed il fratello, oggi nudi proprietari, diverranno pieni proprietari.

RISPOSTA N. 1.245

Posso vendere appartamento ex Inpdap?

Ho acquistato 5 anni fa da Inpdap un appartamento prima casa con agevolazione in quanto ero in affitto. Posso venderlo e acquistarne un altro più piccolo (sempre prima casa) senza particolari problemi?

— LETTERA FIRMATA

Per rispondere con precisione alla sua domanda occorrerebbe leggere il testo del contratto, per individuare in quale tipologia di dismissioni si colloca esattamente l'operazione. Nel caso di rivendita da parte di conduttori che avevano acquistato nell'esercizio del diritto di opzione o prelazione in occasione di operazioni di cartolarizzazione (Inpdap, Inps, Scip, ecc.), è indispensabile individuare la norma di riferimento sulla base della quale è stata effettuata la cessione. Con tutta probabilità troverà riportato il richiamo all'art. 3, c.14 del DL n.351/2001 convertito nella L. 410/2001 che stabilisce «sono nulli gli atti di disposizione degli immobili ad uso residenziale non di pregio ai sensi del comma 13, acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto». In alcune tipologie di cartolarizzazione, prima del decorso dei 5 anni sono previste delle deroghe legate all'aumento delle unità che compongono il nucleo familiare, o al trasferimento

TROVA INCENTIVI

Biodiversità e gestione risorse idriche Sei milioni di euro dalla Regione

La Regione mette a disposizione sei milioni di euro per sostenere investimenti non produttivi connessi all'adempimento degli obiettivi agro-climatico-ambientali.

L'iniziativa prevede due linee di intervento: l'operazione 4.4.01 (1,5 milioni di euro), per interventi finalizzati alla conservazione della biodiversità; l'operazione 4.4.02 (4,5 milioni di euro), per interventi finalizzati alla miglior gestione delle risorse idriche. Fa parte della 4.4.01, ad esempio, la costituzione di strutture vegetali lineari (siepi e filari), composti da specie autoctone, che aumentano la complessità dell'ecosistema, arricchiscono e diversificano il paesaggio rurale, potenziano le reti ecologiche e creano luoghi di rifugio e riproduzione della fauna selvatica, svolgendo un'importante azione di salvaguardia della biodiversità animale e vegetale. La spesa massima ammessa per ciascuna domanda è fissata in 100 mila euro. Nel caso della 4.4.02, invece, si parla di: costituzione di

fasce tampone boscate, il ripristino della funzionalità dei fontanili, la realizzazione di zone umide e pozze e altre strutture di abbeverata. L'importo massimo di spesa ammessa è di 200 mila euro (intervento «Fontanile») e in 100 mila euro per ciascuna delle altre tipologie. Possono partecipare al bando: imprenditori agricoli individuali o società agricole di persone, capitali o cooperative; persone giuridiche di diritto privato o pubblico gestori del territorio.

La richiesta, per entrambe le operazioni, va presentata solo per via telematica tramite la compilazione della domanda informatizzata presente nel Sistema Informativo delle Conoscenze della Regione Lombardia (Sis.Co) a partire dal 1 febbraio 2018 e non oltre le ore 12 del 16 aprile 2018, previa apertura e aggiornamento del fascicolo aziendale informatizzato. Info: Chiara Carasi tel. 02.67652271, email chiara.carasi@regione.lombardia.it. Per assistenza tecnica procedure informatizzate (Sis.Co.): tel. 800.131151; email: sisco.supporto@regione.lombardia.it.

Ma. Co.



oltre i 50 chilometri. Se nel suo caso sono già decorsi i 5 anni dall'acquisto, si può presumere che sia ormai al di fuori del divieto. Le consiglio tuttavia di mostrare una copia del suo atto di compravendita ad un notaio, affinché possa esaminarne attentamente il contenuto ed i riferimenti normativi.

RISPOSTA N. 1.246

Casa, cosa cambia con l'acquisto all'asta giudiziaria

Ho acquistato un immobile in un'asta giudiziaria. So di dover aspettare il «decreto di trasferimento» per aver conferma del passaggio di proprietà. Vorrei sapere come si ottiene, quali sono i tempi e quali sono le differenze rispetto a un normale rogito.

— LETTERA FIRMATA

Il decreto di trasferimento di un bene staggito, viene emesso dal giudice dell'esecuzione a seguito del valido esperimento di una procedura competitiva e del versamento del prezzo di aggiudicazione. I tempi di emissione del decreto dipendono principalmente dai carichi di lavoro della cancelleria del tribunale o del delegato nel periodo di riferimento (consideri che nella prima parte del 2017 erano stati accumulati mesi di ritardo, mentre ora risulta che i decreti vengano firmati entro un mese dal saldo del prezzo).

La principale differenza delle vendite nelle esecuzioni forzate concerne il tema delle garanzie: gli immobili sono messi in vendita nello stato di fatto in cui si trovano e non sono soggetti alle norme comuni concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, bensì a quelle previste dagli articoli 2919 del C.C. e segg.. L'offerente non può dunque contare sui controlli che usualmente sono rimessi alla cura del notaio, ma deve attivarsi in prima persona per effettuare le opportune verifiche.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.247

Quel conguaglio dopo aver avuto più di un contratto

Sono assunto a tempo determinato presso la mia azienda con scadenza marzo 2018. Nel corso del 2017 ho avuto più contratti con il mio datore di lavoro e vorrei chiedere allo stesso di effettuare il conguaglio. Che cosa devo fare?

— LETTERA FIRMATA

Qualora nel corso del 2017 siano intercorsi tra lei e il suo datore di lavoro, più di un rapporto, in sede delle operazioni di conguaglio di fine anno, lo stesso nella veste di sostituto di imposta è tenuto a considerare tutte le somme e valori corrisposti nel corso dei diversi periodi lavorativi senza che lei debba effettuare

una specifica richiesta. Il lavoratore dipendente ha però la facoltà di chiedere al sostituto di imposta di considerare anche i redditi di lavoro percepiti nel corso di precedenti rapporti di lavoro dipendente ed intrattenuti con altre aziende, consegnando la certificazione unica riferita a tali somme e rilasciata da tali soggetti entro il 12 gennaio del periodo di imposta successivo a quello in cui sono stati percepiti. Al fine di rendere definito il conguaglio fiscale, la invitiamo inoltre a verificare se la richiesta di detrazioni compilata e consegnata all'instaurazione del rapporto di lavoro, possa ritenersi ancora corretta nella spettanza anche delle eventuali detrazioni per carichi familiari.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.248

Quegli obblighi legati alla raccolta differenziata

Nel condominio in cui vivo stiamo per passare alla raccolta differenziata per l'umido. Chi deve portare il bidone che raccoglie tutto l'umido dei condomini e in caso di sanzioni per errori altrui come posso contestare? Io ho verso il comune un contratto a me intestato perché dovrei pagare per errori non miei?

— LETTERA FIRMATA

Il trasporto verso l'esterno del bidone che raccoglie tutto l'umido rientra in quei servizi comuni la cui gestione è riservata all'amministratore, che generalmente incarica la ditta delle pulizie.

Cosa succede se i condomini non selezionano correttamente i loro rifiuti? Il primo segnale è generalmente il mancato ritiro dei sacchi stessi ad opera della ditta di raccolta, oppure una segnalazione all'amministratore. Ad ogni buon conto, il Comune può comminare una sanzione al condominio se previsto dalla legge. Responsabile in questo caso è il condominio, salva la possibilità di questo di agire in via di regresso contro i responsabili, se questi sono individuabili con esattezza. Prevenire però è meglio che curare. Le società della raccolta dei rifiuti, infatti, pubblicano una guida sui giorni e sulle modalità di selezione, di compostaggio e di raccolta dei vari rifiuti (umido, plastica, secco, carta) che è utile reperire e distribuire a tutti i residenti del condominio.

RISPOSTA N. 1.249

Se un proprietario è negligente con i pagamenti

Il proprietario di un appartamento è sempre stato in ritardo con i pagamenti, ma nel corso dell'ultima assemblea ha promesso di recuperare e riallinearsi nei quattro mesi successivi. Adesso sono passati sette mesi e vorremmo sapere come si sta comportando. Non riusciamo ad avere risposte dalla segretaria dell'amministratore. Cosa possiamo fare?

— LETTERA FIRMATA

L'amministratore, a norma dell'art. 1130 n.9 del cc deve fornire al condomino che ne fa richiesta, attestazione sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali. Inoltre, secondo il disposto del 7°c dell'art. 1129 del cc, ciascun condomino ha il diritto di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica (estratti conto periodici) del conto corrente condominiale su cui devono transitare le somme ricevute a qualunque titolo. Lei può chiedere all'amministratore di farsi rilasciare l'attestazione o chiedergli di consultare gli estratti periodici del conto condominiale.

@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 _____ ☐ 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