

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Alessandro Scarpellini
Renato Tasseti

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Cristina Grassi

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Sipontina Lombardi

del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Anche il welfare aziendale nel nuovo modello 730

Dichiarazioni. Nell'ultima versione la cedolare secca per locazioni brevi Aumenta il limite per le spese d'istruzione, scadenza fissata al 23 luglio



Nei modelli 730 e Certificazione Unica spiccano l'ingresso della cedolare secca per locazioni brevi e dei premi di risultato e del welfare aziendale

MARCO CONTI

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato sul proprio sito le versioni definitive dei modelli 2018 delle dichiarazioni 730, Certificazione unica (Cu), Iva, 770, Iva 74-bis e certificazione degli utili e dei proventi equiparati (Cupe), con le relative istruzioni.

Tra le novità spiccano l'ingresso nei modelli 730 e Cu della cedolare secca per le locazioni brevi e dei premi di risultato e del welfare aziendale. Nel modello Iva, invece, trovano spazio le ultime novità in materia di Iva di gruppo e split payment. Vediamo in dettaglio le principali novità del modello 730/2018. Innanzitutto è stata fissata al 23 luglio la nuova scadenza per l'invio della dichiarazione, valida sia per la precompilata in autonomia, sia per chi si avvale dell'assistenza fiscale tramite Caf o professionisti. Aumenta da 564 a 717 euro il limite per le spese d'istruzione per la frequenza di scuole dell'infanzia,

del primo ciclo d'istruzione e della scuola secondaria di secondo grado del sistema nazionale d'istruzione. Percentuali di detrazione più ampie per le spese sostenute per gli interventi antisismici effettuati su parti comuni di edifici condominiali e per gli interventi che comportano una riduzione della classe di rischio sismico e per alcune spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali. Entra nel 730/2018 anche la nuova disciplina fiscale per i contratti di locazione d'immobili ad uso abitativo, situati in Italia, la cui durata non supera i trenta giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Novità in arrivo anche per i premi di risultato e welfare aziendale: è aumentato da 2.000 a 3.000 euro l'importo delle somme per premi di risultato erogate nel settore privato ai lavoratori dipendenti. Nel modello Iva/2018 cambiamenti per il quadro VH,

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. 1.275

Sono detraibili le spese di raccolta di acqua piovana?

Chiedo gentilmente se l'acquisto o la costruzione di serbatoi per raccogliere l'acqua piovana, da destinare al giardino e all'orto, può rientrare nelle agevolazioni recentemente introdotte di recuperare il 36% e con quale massimale.

— LETTERA FIRMATA

Ai fini della detrazione fiscale 50% (articolo 16/bis Tuir) per recupero edilizio, non sono previste agevolazioni per gli impianti di recupero dell'acqua piovana. Per quanto riguarda, invece, il «Bonus verde» (art. 1, commi da 12 a 15, legge 205/2017), sono agevolabili nella misura del 36%, nel limite massimo di 5.000 euro, gli interventi sostenuti per «sistemazione a verde, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi»; non rientrando l'intervento in questione in queste casistiche non si ritiene possibile nessun tipo di detrazione fiscale.

RISPOSTA N. 1.276

Chi può fruire della detrazione per l'immobile?

Nell'aprile 2017 è deceduta la mamma che era proprietaria di immobile composto da due appartamenti che usufruiva in sede di dichiarazione Modello 730 di detrazione o rimborso per spese di ristrutturazione sostenute (rifacimento copertura del tetto); non essendo ancora stata detratti tutti i dieci anni previsti (ne mancano ancora sei), essendo subentrati/diventati proprietari io e la sorella ognuno di un appartamento (pratiche successorie e divisorie già concluse), essendo che la sorella (coniugata) ma che non svolge attività lavorativa, sarebbe quindi cosa gradita sapere: se posso detrarre io l'intera quota per i sei anni rimanenti o solo il 50%?

O in alternativa se lo può o deve detrarre/computare il marito artigiano edile di cui è carico fiscalmente?

— LETTERA FIRMATA

In caso di decesso dell'avente diritto, le quote di detrazione residue sono trasferite esclusivamente e interamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Per poter continuare a detrarre le spese, l'erede

deve poter disporre dell'immobile anche come seconda casa, mentre la detrazione viene persa se l'immobile viene locato o dato in comodato. La detrazione viene trasferita agli eredi già dall'anno del decesso, quindi per la prossima dichiarazione (modello Unico o modello 730 2018 redditi 2017) la detrazione non deve più essere indicata nella dichiarazione dei redditi della mamma. Se la detenzione dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi la detrazione può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali; quindi se ogni figlio ha la disponibilità del proprio appartamento potrà detrarre solo la metà delle spese trasferite non potendo disporre del bene dell'altro fratello. Nel caso dell'erede senza capienza fiscale per la detrazione, non parrebbe possibile la detrazione da parte del coniuge convivente, non avendo lui sostenuto le relative spese.

RISPOSTA N. 1.277

Quale tassazione su compravendita di una immobiliare

In merito alla tassazione della plusvalenza degli immobili venduti prima che siano trascorsi 5 anni dall'acquisto, da parte delle persone fisiche, gradirei sapere che tipo di tassazione viene applicata, nel caso suddetto, se la compravendita viene effettuata da parte di una società immobiliare.

— LETTERA FIRMATA

Nel caso di cessione a titolo oneroso di un immobile da parte di una società, la differenza tra il corrispettivo di vendita ed il costo d'acquisto incrementato dei relativi oneri accessori, al netto delle quote di ammortamento eventualmente dedotte, costituisce componente positivo di reddito che concorre alla formazione dell'imponibile della società nell'esercizio in cui si è realizzata la cessione, a prescindere dal periodo di possesso dell'immobile. Qualora l'immobile non costituisca un bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (cosiddetto «immobile merce»), bensì si tratti di bene patrimoniale o strumentale per l'esercizio dell'impresa posseduto da almeno tre anni, la plusvalenza può essere rateizzata, a scelta, in quote costanti nell'esercizio in cui si è realizzata la cessione e nei successivi, ma non oltre il quarto.

Notaio

RISPOSTA N. 1.278

Come rimediare ad un errore di trascrizione?

In seguito alla vendita al fratello di una comproprietà nel 2003 per errore trascrizione del notaio mi sono trovato a mia insaputa ancora comproprietario al 50% di un box. Chiedo se fosse possibile correggere atto senza rifare la vendita in quanto la rendita del box è di circa 10 euro all'anno.

... LETTERA FIRMATA

La titolarità di un bene immobile risulta dai Registri Immobiliari. Per fini fiscali al Catasto vengono volturati i passaggi immobiliari. Può succedere che la voltura non venga correttamente evasa così che la visura catastale restituirà una intestazione non corretta. Il consiglio è quello di verificare preliminarmente la corrispondenza tra i due Registri.

RISPOSTA N. 1.279

Posso rivalermi sull'ex cognato per un prestito?

Sono venuta a conoscenza che, durante il matrimonio di mia sorella (ora separata), i miei genitori hanno aiutato economicamente il mio ex cognato per saldare alcuni debiti. Mia sorella e mio cognato erano in comunione dei beni. Posso rivalermi sull'ex cognato per il danno cagionato al patrimonio della mia famiglia, parte della mia eredità?

... LETTERA FIRMATA

È principio generale del nostro ordinamento quello secondo il quale un soggetto che sia in grado di intendere e di volere può liberamente disporre del proprio patrimonio e dei propri beni. Ciò che i suoi eredi, che siano però anche legittimari, possono fare è quello di impugnare le donazioni o le disposizioni testamentarie che, al momento della apertura della successione del disponente, risultino lesive della quota che la legge riserva loro. Orbene, nel caso da lei prospettato non è precisato se le operazioni poste in essere dai suoi genitori sono state fatte tramite donazioni o prestiti posti in essere con valide forme. Fermo dunque il principio che tutto ciò è rimandato al tempo sopra detto converrebbe comunque recuperare la documentazione comprovante quanto a lei riferito.

RISPOSTA N. 1.280

Come donare al figlio una quota della casa

Sono proprietario di un immobile acquistato in comunione dei beni con mia moglie: si tratta della nostra prima casa. È possibile donare una quota di proprietà, la mia, al figlio?

TROVA INCENTIVI

Dall'ente camerale 450 mila euro per la crescita del digitale nelle Pmi

Grazie al bando «voucher digitali I4.0» sono in arrivo dalla Camera di commercio 450 mila euro per promuovere l'industria 4.0 tra le micro, piccole e medie imprese (Mpmi) di Bergamo. Il bando, così come le attività di assessment, i percorsi formativi e seminari, fa parte del progetto Punto Impresa Digitale (PID) della Camera di commercio, realizzato dalla propria azienda speciale Bergamo Sviluppo. Il bando si pone sostanzialmente due obiettivi: promuovere l'utilizzo di servizi o soluzioni focalizzati sulle competenze e le tecnologie digitali; sviluppare la capacità di collaborazione tra le Mpmi tra esse e soggetti altamente qualificati nell'utilizzo delle tecnologie I4.0.

Le attività agevolabili riguardano in particolare la formazione e consulenza sull'utilizzo delle tecnologie di Impresa 4.0 e prevedono, tramite contributi a fondo perduto, due linee d'intervento: la prima riservata alle aggregazioni di imprese (misura A, con con-

tributi complessivi pari a 250 mila euro), la seconda destinata a singole aziende (misura B, 200 mila euro di contributi complessivi). L'impresa può presentare una sola richiesta di contributo, scegliendo tra la misura A e B. Come riportato nel documento, le agevolazioni saranno accordate sotto forma di voucher e copriranno fino al 60% delle spese, con un importo massimo di 5 mila euro (l'importo può essere maggiorato se in possesso del rating di legalità). Le richieste di voucher devono essere trasmesse esclusivamente on line, entro le 12 del 30 marzo, tramite il sito del sistema Webtelemaco di InfoCamere (<https://webtelemaco.infocamere.it>), seguendo il percorso: Servizi e-gov - Contributivi alle imprese. Modulistica (bando, istruzioni, allegati) scaricabile dalla home page del sito (www.bg.camcom.gov.it), selezionando nella fascia in alto la voce «Contributi e finanziamenti». Per informazioni contattare Bergamo Sviluppo (035/3888011 - Laura Adobati adobati@bg.camcom.it - Giancarlo Merisio merisio@bg.camcom.it).

Ma. Co.



Poterei esprimermi in tal senso anche nel mio testamento, per esempio?

... LETTERA FIRMATA

È possibile disporre della propria quota in comunione tramite un atto tra vivi, ad esempio una donazione, solo nel caso di comunione ordinaria quale quella tra coniugi in regime di separazione dei beni. Per contro, in costanza della comunione legale dei beni tale facoltà non è consentita stante la natura particolare di detto istituto qualificato quale comunione senza quote. Il desiderio di beneficiare suo figlio può essere soddisfatto invece, indipendentemente dal regime vigente tra i coniugi, mediante una apposita disposizione testamentaria che avrà effetto solo dopo la sua morte. Tenga però presente che, al momento della apertura della sua successione, un testamento che leda la quota che la legge riserva ai legittimari - il coniuge ed eventuali altri figli - può essere dai medesimi impugnato per reintegrare i loro diritti. E' opportuno quindi che il testamento sia redatto in maniera ragionata al fine di scongiurare detta eventualità.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.281

Per i piccoli lavori meglio ricorrere ai nuovi voucher

Sono una lavoratrice dipendente e nel tempo libero vorrei pulire le scale nel condominio dove abito (un paio d'ore alla settimana) come potrebbe retribuirmi

l'amministratore per essere in regola?

... LETTERA FIRMATA

I piccoli lavori di pulizia e di manutenzione delle parti comuni del condominio, se si tratta di prestazioni saltuarie e che non superino determinati limiti d'orario e di retribuzione, possono essere retribuite con i nuovi voucher introdotti con la Legge 96/2017. Per utilizzare i nuovi voucher è necessario ricordare che il prestatore di lavoro occasionale non dovrà aver avuto un rapporto di lavoro subordinato o di collaborazione coordinata e continuativa con il committente nei sei mesi precedenti all'utilizzo di PrestO. Si precisa che, essendo Lei titolare di un rapporto di lavoro subordinato, prima di attivare la prestazione occasionale con il condominio è indispensabile che datore di lavoro e l'utilizzatore (condominio) verifichino il rispetto del riposo giornaliero, delle pause e dei riposi settimanali secondo quanto previsto agli articoli 7, 8 e 9 del decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66 (art. 54-bis, comma 3). PrestO è rivolto esclusivamente ai datori di lavoro che non abbiano alle loro dipendenze più di cinque lavoratori a tempo indeterminato e il compenso orario pattuito non potrà essere inferiore a 9 euro all'ora e per un minimo di 4 ore. I limiti economici di utilizzo in un anno civile (01.01-31.12) sono: A) per ciascun prestatore: massimo 5.000 euro, indipendentemente dal numero di utilizzatori B) per ciascun utilizzatore: massimo 5.000 euro, tra tutti i prestatori C) il prestatore con lo stesso utilizzatore: massimo 2.500

euro. Infine per evitare un abuso di tali prestazioni occasionali, viene introdotto un limite di 280 ore annue, che si affianca ai limiti economici sopra indicati.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.282

Misure anti ladri, serve il consenso di tutti i condòmini

Il mio condominio è stato oggetto di diversi furti negli ultimi tre anni. I ladri sono arrivati fino al terzo piano, non so come, forse sfruttando i pluviali, i tubi del gas o i balconi. Nessuno li ha visti. Per impedire loro ulteriori scalate sui vari balconi, sta prendendo piede in condominio l'idea di mettere a spese del condominio alcuni dispositivi sui balconi al primo piano che proiettino

tra di loro alcuni fasci di luce invisibile che facciano scattare un allarme se essi vengono interrotti. L'unico inconveniente, nessuno lo nega, è che i proprietari dei balconi al primo piano non potrebbero sporgersi dai parapetti per stendere i panni o innaffiare i loro fiori, in quanto le loro braccia intercetterebbero tali fasci e farebbero scattare l'allarme. Possono tali proprietari opporsi a questa misura a presidio della sicurezza di tutti, anche se il condominio è disposto a sollevarli dal pagamento di tale impianto?

... LETTERA FIRMATA

Accade talvolta che l'assemblea, mossa da un genuino intento di risolvere problemi di carattere comune, sconfini nel campo dei diritti individuali dei singoli condomini. Nel vostro caso l'assemblea intenderebbe deliberare opere da farsi su proprietà di singoli condomini, i balconi

aggettanti. Circostanza, questa, esterna al perimetro delle attribuzioni previste per l'assemblea dei condomini dall'art. 1135 del Codice Civile. Tali opere sarebbero possibili solo con il consenso scritto dei proprietari dei balconi. Tanto più in quanto andrebbero anche a comprimere le loro facoltà patrizie. Essi, infatti, non avrebbero più il pieno uso del loro balcone.

RISPOSTA N. 1.283

Troppi dati nel nuovo bilancio del condominio

Abito in un condominio di quattro palazzine e di circa cento e passa appartamenti. Il nostro nuovo amministratore, in preparazione dell'assemblea, ci ha appena dato il suo primo bilancio del condominio: un malloppo di quasi cento pagine pieno di dati. Possibile? L'ho chiamato per avere delle spiegazioni e mi ha risposto che la nuova legge gli impone di farlo così. Ma come si fa a capirlo? Io ho un diploma tecnico, non da ragioniere, e molti miei vicini hanno soltanto la terza media.

... LETTERA FIRMATA

Il Codice Civile prescrive in capo all'amministratore il confezionamento e la presentazione di diversi documenti contabili. L'art. 1130-bis del cc per esempio prevede, tra altro, la redazione di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, di una situazione patrimoniale e di una nota sintetica esplicativa della gestione. L'art. 1135 prevede la preparazione di un rendiconto analitico consuntivo annuale (n.3, comma 1°) e di un bilancio preventivo delle spese occorrenti (n.2, comma 1°). L'art. 63 d.a. richiede la preparazione di uno stato di ripartizione, consuntivo e preventivo. Tanti documenti, davvero, che richiedono senz'altro un maggiore impegno da parte dei condomini per il loro esame, ma che rispondono a un principio di completezza informativa. Starà poi all'abilità espositiva dell'amministratore presentare le informazioni contabili richieste dalla legge in modo ordinato, magari con documenti di sintesi e con altri di dettaglio.

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.

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