

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Mario Luca Rizzi
Giovanni Rossi

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Cristina Grassi

del Collegio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Barbara Assolari
Elisabetta Sporchia

del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Agevolazioni prima casa e verifiche sugli immobili

Strumenti. Sul sito dell'Agenzia delle Entrate informazioni per chi acquista. Dai controlli sulla situazione ipotecaria e catastale all'imposta di registro



Dall'Agenzia delle Entrate strumenti a disposizione dei cittadini per conoscere bene le agevolazioni a favore di chi acquista un immobile

MARCO CONTI

Con i tassi d'interesse che hanno toccato nei mesi scorsi i minimi storici, sono riprese (pur se a macchia di leopardo e timidamente) le compravendite d'immobili. In particolare per chi sta acquistando la prima casa vale quindi la pena ricordare le agevolazioni previste dalla legge.

Partendo da una premessa importante: è fondamentale effettuare verifiche sulla situazione catastale e ipotecaria dell'immobile (solitamente svolte dal notaio che redige l'atto di compravendita).

Anche l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione dei cittadini alcuni strumenti pratici per conoscere la situazione del bene che s'intende acquistare (o vendere). Collegandosi al sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), selezionando nella sezione «Servizi» la voce «consultazioni catastali e ipotecarie», si accede a una serie di servizi attraverso i quali è possi-

bile ottenere informazioni e notizie su un immobile.

Tornando alle agevolazioni, se si acquista da un privato (ma vale anche nel caso di una azienda che vende in esenzione Iva), l'imposta di registro (proporzionale) che si applica sul valore catastale dell'immobile scende al 2% (rispetto al 9%) con un importo che non può comunque essere inferiore a mille euro.

L'imposta ipotecaria e catastale richiedono un versamento fisso di 50 euro (cadauna). Se invece a vendere è un'impresa soggetta a Iva, chi acquista deve versare l'imposta sul valore aggiunto (calcolata sul prezzo della cessione), ridotta però al 4% rispetto al 10%.

Più elevate, in confronto con quelle di un acquisto da privato, anche le imposte di registro, catastale e ipotecaria, che si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna. Per la «prima casa» gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per

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.

effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Inoltre, chiarisce il fisco, le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della «prima casa». Per usufruire delle agevolazioni, l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (economico), A/4 (popolare), A/5 (ultra popolare), A/6 (rurale), A/7 (abitazione in villini), A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Infine, l'abitazione deve trovarsi nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.412

Spese per i denti in Slovenia. Sono detraibili?

Nel 2017 ho sostenuto delle spese mediche presso uno studio di odontoiatra in Slovenia. Posso detrarre nella dichiarazione dei redditi queste spese sanitarie anche se sostenute all'estero?

— LETTERA FIRMATA

Per le spese mediche sostenute all'estero spetta la detrazione del 19% nel quadro RP della dichiarazione (con franchigia di 129,11 euro) analogamente alle spese mediche sostenute in Italia. L'agenzia delle entrate ha chiarito con la Circolare n. 34 del 4 aprile 2008 che le spese sanitarie sostenute all'estero devono essere documentate da fatture o scontrini fiscali parlanti dove siano indicati la natura, la qualità e quantità dei prodotti o servizi acquistati e il codice fiscale del destinatario. Nel caso in cui i documenti attestanti la spesa sanitaria sostenuta all'estero siano redatti in lingua originale occorrerà allegare anche una traduzione in italiano; se il documento è redatto in inglese, francese, tedesco o spagnolo la traduzione può essere eseguita e sottoscritta dal contribuente, se invece è redatto in altre lingue dovrà essere allegata una traduzione giurata.

RISPOSTA N. 1.413

Figlia convivente e detrazione Irpef per lavori alla casa

Sto ristrutturando la casa di mia figlia, risultiamo conviventi, mia figlia ha un reddito minimo ed è incapiente, posso detrarre io queste spese?

— LETTERA FIRMATA

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che il familiare convivente del possessore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che: sussista la situazione di convivenza sin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione e che le spese risultino

effettivamente a carico del familiare convivente, quindi le fatture devo essere intestate al genitore e i bonifici emessi dal suo conto corrente. La detrazione spetta al familiare convivente anche quando i permessi comunali risultano intestati al proprietario dell'immobile, e il requisito della convivenza deve essere presente alla data di presentazione della documentazione edilizia.

RISPOSTA N. 1.414

Spese per la mensa alla materna. Posso scalarle?

Vorrei sapere se sono detraibili le spese per la mensa scolastica di mio figlio che frequenta la scuola dell'infanzia.

— LETTERA FIRMATA

Le spese per la frequenza di scuole dell'infanzia, del primo ciclo di istruzione e della scuola secondaria di secondo grado del sistema nazionale di istruzione danno diritto ad una detrazione del 19% calcolata, per l'anno 2017, con un limite di spesa di euro 717 per studente. Le spese comprendono anche le spese per la mensa scolastica, inclusa l'ipotesi in cui il servizio sia reso dal Comune o da altri soggetti e non dall'Istituto scolastico.

RISPOSTA N. 1.415

Si può detrarre l'acquisto del defibrillatore?

Nel 2017 ho acquistato a titolo personale un defibrillatore, la spesa è detraibile?

— LETTERA FIRMATA

Il defibrillatore è un dispositivo medico che rientra nella categoria Z delle apparecchiature sanitarie secondo la classificazione nazionale dei dispositivi medici come modificata dal Dm Interno 8 giugno 2016. Per poter fruire della detrazione fiscale come spesa sanitaria è necessario che la fattura o lo scontrino parlante comprovanti la spesa riportino i dati e il codice fiscale dell'acquirente e occorre provare che il dispositivo medico sia contrassegnato dalla marcatura CE che ne attesti la conformità alle direttive europee 93/42/Ce, 90/385/Cee e 98/79/Ce.

RISPOSTA N. 1.416

Vorrei predisporre il mio testamento olografo e mi sto informando. Sto pensando anche di registrare un video con la lettura delle mie ultime volontà e conservarlo in una chiavetta «Usb», insieme alla busta firmata. Secondo lei in questo modo sono tranquillo? Oppure crede sia più sicuro scriverlo e depositarlo?

RISPOSTA N. 1.417

*Vorrei chiedere in che misura
sono responsabile
economicamente in qualità
di nipote del mantenimento
di uno zio, vedovo
e senza figli.
I fratelli e le sorelle sono
in vita ma indigenti.
Siamo quattro nipoti.
Ora ci troviamo a dover
decidere sul mantenimento*

Le risorse messe a disposizione sono pari a 3,6 milioni di euro, suddivisi per i progetti presentati dalle Comunità Montane/Unioni di Comunità.

dagli Enti Associati (2.800.000 euro) e per i progetti presentati dai Comuni singoli (800.000 euro). Il contributo è assegnato sotto forma di cofinanziamento pari all'80% del costo del progetto validato, con massimali diversi: fino ad un massimo di 40.000 euro per i comuni singoli; massimo di 60.000 euro per le Comunità Montane/Unioni di Comuni, associati per tutte le funzioni di polizia locale per un periodo non inferiore a 5 anni; massimo di 80 mila euro per gli enti associati, convenzionati per tutte le funzioni di polizia locale per un periodo non inferiore a 5 anni.

La domanda va presentata on line, attraverso il Sistema Agevolazione (Si.Age: www.siage.regione.lombardia.it) di Regione Lombardia, entro le ore 16 del 5 luglio. Per informazioni rivolgersi a: Antonella Rosati (tel. 02.67654102), Francesca Daniela Marino (02.67652305) o tramite email: polizialeocale_ap@regione.lombardia.it. Documentazione scaricabile sul sito della regione (www.regione.lombardia.it) alla voce Bandi.

M. C.



LETTERA FIRMATA

Si distingue l'obbligo di mantenimento, quale complesso di prestazioni che soddisfano le esigenze di vita dell'individuo, dall'obbligo alimentare, riferito allo stretto necessario per la vita.

Mentre il primo è inerente al rapporto tra coniugi o/e figli, il secondo si estende ad una più ampia fascia di parenti il cui ordine e grado è stabilito dall'articolo 433 del C. C. nel modo seguente:

- il coniuge; i figli o, in loro mancanza, i discendenti;
- gli ascendenti o, in loro mancanza, gli ascendenti più prossimi: i generi e le nuore: il suocero e la suocera e, infine, i fratelli e le sorelle. In mancanza di detti soggetti, richiamato che

gli obblighi verso un componente della famiglia sono morali prima che giuridici, è possibile attivare le funzioni assistenziali dell'attuale quadro normativo.

RISPOSTA N. 1.418

Vorrei conoscere la sua opinione in merito al crowdfunding per raccogliere investimenti per la mia impresa innovativa. Siamo due ragazzi, che si sono appena laureati. C'è chi ci spinge a valutare anche questa forma di finanziamento dicendoci che la governance della società non sarebbe coinvolta da soci investitori attraverso questa modalità.

LETTERA FIRMATA

Con il crowdfunding il promotore di una iniziativa economica richiede al pubblico indistinto, tramite un portale od una piattaforma, somme di denaro anche di modesta entità per sostenere un proprio progetto. L'Italia, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di un canale di finanziamento alternativo al credito bancario, si è dotata di una specifica normativa del modello c.d. equity based, che prevede la partecipazione al capitale sociale dell'impresa. Nel disegno normativo, lo strumento dell'equity crowdfunding è visto come uno strumento per favorire lo sviluppo delle start up e delle Pmi innovative. Non è da escludere, peraltro, che un investitore professionale abbia interesse a monitorare l'operato dell'imprenditore servendosi di tutti gli strumenti che il modello societario prescelto mette in quel momento a sua disposizione.

rileva un saldo di circa 40 mila euro e il Caf mi segnala dopo mia domanda che godrò di una pensioncina lorda di circa 120 euro al compimento dei 67 anni. Ho una domanda che il Caf non mi ha saputo rispondere: in caso di mia premorienza prima dei 67 anni mia moglie cosa potrà avere? Oppure nel caso dopo i 67 avrà una reversibilità? Altra domanda che forse a questo punto risulterà inutile: ma ora non è possibile chiedere un anticipo di quanto versato oppure una quota di riscatto e rinunciare alla pensioncina?

LETTERA FIRMATA

La Gestione Separata eroga una pensione supplementare qualora l'iscritto abbia già ottenuto una pensione principale nel fondo lavoratori dipendenti, all'età di 66 anni e 7 mesi di età sia per gli uomini che per le donne (nel 2018), requisiti che poi si adegueranno in quanto previsto dalla legge Fornero per la pensione di vecchiaia. L'importo della pensione supplementare nella Gestione Separata viene calcolato col metodo contributivo, poiché si tratta di contributi versati dal 1996 in poi, applicando il coefficiente di trasformazione attuali in vigore all'atto del pensionamento sul montante accantonato, assestandosi nel caso specifico, a 169 euro lorde mensili. Non è possibile a questo punto richiedere la restituzione

dei contributi versati alla suddetta gestione, tuttavia la moglie potrebbe comunque avere diritto sia alla pensione indiretta (premorienza prima della richiesta di pensione supplementare) o alla pensione di reversibilità (successivo al compimento dei 66 e 7 mesi) nella misura del 60% e in presenza di determinate condizioni reddituali della moglie, in particolare potrebbe essere ridotta nella misura del:

- 25% se il reddito è superiore a 3 volte trattamento minimo;
- 40% se il reddito è superiore a 4 volte;
- 50% se il reddito è superiore di 5 volte.

Occorre anche ricordare che la pensione supplementare decorre dal primo giorno del mese successivo al decesso, in caso di pensione supplementare ai superstiti.

RISPOSTA N. 1.420

Tre anni fa ho affittato un appartamento al piano terra di una casa di due piani. Ogni quattro anni abbiamo fatto pulire la fogna, ma adesso si è otturata prima per alcuni pannolini. A chi tocca pagare l'intervento di pulizia? Sul contratto è scritto che deve provvedere l'inquilino, ma lui non vuole. Nell'appartamento mio è uscito il liquame dall'appartamento superiore. A chi tocca pagare le ore di lavoro perse per pulire?

LETTERA FIRMATA

La colonna fognaria al servizio di due o più appartamenti ha la qualità di impianto comune di tali appartamenti fino al punto di sua diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli (cf. Art. 1117 del cc. n.3). Le spese per la loro riparazione o rimessa in servizio, compresa la pulizia, vanno sopportate da tutti i condomini collegati per la parte relativa alla colonna verticale di scarico e sono a carico dei rispettivi proprietari per la parte relativa alle tubazioni orizzontali che si diramano verso i rispettivi appartamenti. Anche le spese per i danni causati da eventuale rigurgito seguono il medesimo criterio di ripartizione. Il conduttore rimane estraneo alle spese della compagine condominiale; né questa, per il tramite dell'assemblea, può attribuirgli alcuna spesa. Resta però salvo il diritto di rivalsa del singolo proprietario sul conduttore del suo appartamento per quelle spese eventualmente menzionate in previsione e per iscritto nel contratto di locazione.



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 ☐ **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