

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Michele Prestini
Giovanni Rossi

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Marina Campeggi

del Collegio notarile di Bergamo

IL CONSULENTE 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

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

Mutui, lo spread in rialzo fa scattare l'allerta sui tassi

Investire sulla casa. Possibile un incremento nel medio periodo
Sul sito della Banca d'Italia un'utile guida per aiutare nella scelta



La ridiscussione di un mutuo ipotecario può diventare preziosa in presenza dell'aumento dello spread e conseguentemente dei tassi d'interesse

MARCO CONTI

Con un livello dello spread pericolosamente vicino a quota 300, scatta l'allerta sui mutui casa. Molti economisti, infatti, prevedono un rialzo dei tassi sul medio periodo. Utile quindi ricapitolare in sintesi i punti più importanti del mutuo ipotecario (il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile), la forma più diffusa secondo i dati di Bankitalia di credito immobiliare offerto ai consumatori.

Quattro le tipologie: a tasso fisso (il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo); a tasso variabile (il tasso può variare rispetto al tasso di partenza perché segue le oscillazioni di un parametro di riferimento, stabilito sui mercati monetari e finanziari); a tasso misto (il tasso può passare da fisso a variabile, o viceversa, a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto); a tasso doppio (mutuo suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, l'altra con il tasso variabile).

Il tasso d'interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali l'intermediario (banche e altri operatori finanziari) aggiunge una maggiorazione (costo secco dell'intermediario), differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato. Solitamente per il tasso fisso il riferimento è l'Eurirs, mentre per il tasso variabile è l'Euribor, oppure il tasso ufficiale fissato dalla Banca Centrale Europea. Entrambi definiti a livello europeo. Nella scelta è importante valutare vantaggi e svantaggi alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo. Importante confrontare più intermediari perché i tassi, le condizioni e i costi (in primis: imposte, istruttoria, perizia, notaio, assicurazione, commissione annua gestione pratica, eventuali interessi di mora) possono variare anche di molto. Confronto che si può fare analizzando sui siti degli intermediari la Guida e il Foglio

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.

contenenti le informazioni generali. Importante confrontare il Tag (Tasso annuo effettivo globale, sintesi del costo complessivo del mutuo), che tutti gli intermediari devono pubblicare per legge. Importante anche la portabilità, operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo tramite un nuovo finanziamento stipulato con un altro intermediario per un importo pari al debito residuo, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo sia la concessione del nuovo finanziamento. Per approfondimenti sui costi, contattare il call center delle Entrate: 848.800.444. Nel caso di problemi, il cliente può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (Abf: www.arbitrobancariofinanziario.it). Sul sito della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it), sezione «Pubblicazioni», scaricabile la guida (pdf) con tutti i segreti del mutuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.487

Qualche notizia sul canone «concordato»

Vorrei affittare un immobile ad uso abitativo a canone concordato ma il comune in cui si trova l'immobile di cui sto parlando in questo momento non ha un accordo territoriale né ha indicato un comune con caratteristiche simili che abbia un accordo territoriale vigente. A questo punto come devo comportarmi a riguardo?

— LETTERA FIRMATA

Nel caso in cui nel comune in cui si trova l'immobile che si vuole locare a canone concordato non sia mai stato stipulato un accordo locale, per stabilire i canoni dei nuovi contratti a canone concordato occorre fare riferimento al comune più vicino in cui sia vigente un accordo sottoscritto sulla base del Decreto ministeriale 30 dicembre 2002. A questo punto, il comune a cui fare riferimento deve essere quello che ha una minor distanza possibile dal comune senza accordo e con una dimensione demografica simile allo stesso. Le agevolazioni fiscali legate ai contratti concordati, però, sono concesse solo per i contratti di locazione relativi ad abitazioni ubicate: -Nei comuni con carenze di disponibilità abitative (per la precisione si tratta di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi, nonché gli altri capoluogo di provincia); -Nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe (il Comitato interministeriale per la programmazione economica).

RISPOSTA N. 1.488

Possibile detrarre i corsi di piscina di mio figlio?

Mio figlio compirà 5 anni questo novembre. Chiedo se posso portare in detrazione nella dichiarazione dei redditi tutte le spese per i corsi in piscina che ha iniziato a gennaio e che terminerà a dicembre.

— LETTERA FIRMATA

Ai fini della detrazione per le spese sportive sostenute per i ragazzi di età compresa fra i 5 e i 18 anni, «il requisito dell'età è rispettato purché sussista anche per una sola parte dell'anno, in considerazione del principio di unitarietà del periodo d'imposta». Quindi nel prossimo Modello 730/2019, la detrazione spetterà comunque in riferimento a tutte le spese sostenute nell'arco dell'anno 2018 anche se suo figlio compirà i 5 anni solo a novembre 2018 e cioè il mese prossimo. Le spese per la pratica di attività sportive dilettantistiche sono detraibili in misura non superiore ad 210 euro per ragazzo.

RISPOSTA N. 1.489

Extracomunitario con figlio a carico Si può detrarre?

Sono un cittadino extracomunitario residente in Italia con un figlio a carico residente nel mio Paese d'origine senza codice fiscale italiano. Nel Modello 730/2018 posso usufruire della detrazione per figlio a carico?

— LETTERA FIRMATA

Per beneficiare della detrazione per figlio a carico è necessaria l'indicazione del codice fiscale dei familiari a carico. Pertanto lei deve chiedere l'attribuzione del codice fiscale del figlio all'Agenzia delle Entrate, presentando, essendo il figlio residente in un Paese extracomunitario, un'attestazione del consolato straniero. Inoltre lei deve possedere una documentazione attestante lo status di familiare che può essere alternativamente formata da: 1.documentazione originale rilasciata dall'autorità consolare del Paese d'origine, tradotta in lingua italiana e asseverata da parte del prefetto competente per territorio; 2.documentazione con apposizione dell'apostille, per le persone provenienti dai Paesi che hanno sottoscritto la Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961; 3.documentazione validamente formata nel Paese d'origine, in base alla normativa di quella nazione, tradotta in italiano e certificata come conforme all'originale dal Consolato italiano nel paese di origine.

