

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

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.

Notaio

RISPOSTA N. 1.490

Box, le modalità del contratto «rent to buy»

Vorrei acquistare a riscatto il box dalla mia vicina di casa. Come posso proporlo? Vorrei partire da un canone di affitto con riscatto. Chi mi può aiutare per redigere la proposta, il notaio?

LETTERA FIRMATA

Può proporre alla vicina il contratto di rent to buy, nuovo tipo contrattuale, che sarà redatto dal Suo notaio di fiducia; in forza di tale contratto il proprietario dell'immobile lo consegna fin da subito al conduttore e futuro acquirente, a fronte del pagamento di un canone; alla scadenza del termine convenuto nel contratto (non eccedente i dieci anni) il conduttore può decidere se procedere o meno all'acquisto, detrando dal prezzo parte dei canoni già pagati, mentre il concedente è obbligato a procedere alla cessione nel caso in cui il conduttore decida in tal senso. La legge prevede la trascrizione del contratto di rent to buy; pertanto, il conduttore acquisterà il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, successive alla trascrizione medesima.

RISPOSTA N. 1.491

Nella successione sono compresi i miei audiovisivi?

Vorrei chiedere se nel patrimonio che passa in successione sono comprese le mie collezioni di audiovisivi. Posso disporre come di qualsiasi altro bene mobile? Sono tutti file in rete, in un sistema cloud, di cui io sono il titolare di un account.

LETTERA FIRMATA

Il tema dell'«eredità digitale» si concentra principalmente sulle modalità operative attraverso le quali gli eredi potranno divenire titolari delle password per l'accesso all'account. Esclusa l'inclusione delle credenziali nel corpo di un testamento, che le renderebbe conoscibili nel momento della pubblicazione, una soluzione potrebbe essere affidare ad una persona di fiducia (mandatario post mortem) le credenziali d'accesso, con le istruzioni da eseguirsi in caso di decesso (con la controindicazione, tuttavia, di dover ricomunicare le credenziali ogniqualvolta vengano cambiate); altra soluzione potrebbe essere legittimare un determinato soggetto ad ottenere dagli operatori l'accesso alle risorse on line. Lo stesso potere potrebbe essere conferito per via testamentaria ad un esecutore.

RISPOSTA N. 1.492

Una precisazione nel testamento legata al coniuge

Può essere utile specificare nel testamento la volontà per cui il coniuge ancora in vita possa continuare a vivere

TROVA INCENTIVI

Riaperto il bando da 120 mila euro per le vittime di usura ed estorsioni

Riaperto lo sportello (fino a esaurimento risorse) del bando che assegna contributi in favore delle vittime del reato di usura e di estorsione. Le risorse a disposizione sono pari a 120 mila euro. Altri 150 mila euro sono messi invece a disposizione per iniziative di prevenzione e assistenza legale e professionale (triennio 2018-2020).

Gli interventi (a fondo perduto) a sostegno delle vittime del reato di usura o di estorsione servono quale indennizzo parziale dei danni subiti. Il valore massimo del contributo è pari a 20 mila euro, e comunque non potrà superare il valore degli investimenti previsti nel programma di riavvio/ rilancio della propria attività economica e l'entità del danno subito/ dichiarato. Il contributo sarà erogato in un'unica soluzione a fronte della rendicontazione delle spese. Possono partecipare i titolari di un'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o comunque economica, oppure di una libera arte o professione. I soggetti

beneficiari devono presentare un programma d'investimento per il rilancio della propria attività imprenditoriale o per l'avvio di una nuova attività. Le spese previste, sottolinea la regione, devono essere attinenti al programma di riavvio/ rilancio dell'attività economica con esclusione dei debiti contratti precedentemente alla data di presentazione della domanda. Le domande devono essere presentate utilizzando l'apposita modulistica pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, o scaricandola dal sito della regione nella sezione «Bandi».

La domanda può essere presentata tramite: posta elettronica certificata firmata digitalmente all'indirizzo: sviluppo_economico@pec.regione.lombardia.it; servizio postale (con raccomandata A/R fa fede la data di spedizione); consegna a mano al Protocollo della Giunta Regionale della Lombardia 20124 Milano - via Restelli 2, o presso sportelli delle sedi regionali. Info: mariacarla_ambrosini@regione.lombardia.it; daniela_riiva@regione.lombardia.it.

M. C.



nella casa familiare, anche se l'immobile è stato donato ai figli e non si è più formalmente proprietari?

LETTERA FIRMATA

L'articolo 651 c.c. prevede un'eccezione alla regola secondo cui il testatore può disporre solo di cose proprie a pena di nullità. Secondo tale norma, qualora la cosa legata appartenga all'onerato o ad un terzo, la validità della disposizione a titolo particolare è subordinata al fatto che dal testamento o da altra dichiarazione scritta del testatore risulti che egli conosceva l'altruità della cosa. Parte della dottrina, tuttavia, ritiene applicabile l'art. 651 c.c. solo al diritto di proprietà. Al fine di confezionare la disposizione testamentaria in conformità alla legge, nonché alla Sue esigenze concrete, Le consiglieri, pertanto, di rivolgersi al suo notaio di fiducia affinché, dopo aver analizzato le sue effettive volontà, possa suggerirle la soluzione più adeguata al suo caso.

Consulente del lavoro

RISPOSTA N. 1.493

Quale trattamento fiscale si applica nelle trasferte?

Sono un lavoratore dipendente che si reca in trasferta, vorrei sapere se il trattamento fiscale che si applica a quest'ultima, cambia in funzione del fatto che la trasferta avvenga nell'ambito del territorio comunale in cui si trova la sede di lavoro ovvero al di fuori di tale ambito.

LETTERA FIRMATA

Il regime fiscale delle

indennità erogate e dei rimborsi spese concessi al dipendente che si reca in trasferta è disciplinato dall'art. 51, comma 5 del Tuir. Le confermi che occorre fare una distinzione in funzione del fatto che la trasferta avvenga all'interno o fuori dal territorio comunale dove si trova la sede di lavoro. Nel primo caso infatti, indennità e rimborsi spese, a prescindere dall'ampiezza del comune in cui il dipendente ha la sede di lavoro, concorrono integralmente a formare il reddito imponibile. Fanno eccezione i rimborsi di spese di trasporto comprovate da documenti provenienti dal vettore (biglietti dell'autobus, ricevuta del taxi) e a condizione che da specifica documentazione interna risulti in quale giorno l'attività del dipendente è stata svolta all'esterno della sede di lavoro. Nel caso di trasferte svolte fuori dal territorio comunale, la disciplina è più articolata, in quanto è possibile distinguere tre sistemi alternativi, che comportano un assoggettamento fiscale differente.

1) Il datore di lavoro eroga un'indennità forfettaria, senza rimborsare le spese di vitto e alloggio. In questo caso l'indennità è esente fino a 46,48 euro al giorno, elevati a 77,47 euro per trasferte svolte all'estero. 2) Il datore di lavoro eroga un'indennità con rimborso a piè di lista (o fornitura gratuita) del vitto o dell'alloggio. In questo caso l'indennità è esente fino a 30,99 euro giornalieri, elevati a 51,65 euro per trasferte svolte all'estero, mentre il rimborso di vitto o alloggio è integralmente esente. 3) Il datore di lavoro eroga un'indennità con rimborso a piè di lista (o fornitura

gratuita) sia del vitto che dell'alloggio. In questo caso l'indennità è esente fino a 15,49 euro al giorno, elevati a 25,82 per trasferte all'estero. 4) Il datore di lavoro eroga un rimborso (documentato) di vitto, alloggio, spese di viaggio, spese di trasporto ed eventuali spese non documentabili (come ad esempio quelle telefoniche). In quest'ultimo caso le indennità documentate sono integralmente esenti, mentre quelle non documentabili lo saranno fino al valore di 15,49 euro al giorno, elevati a 25,82 per le trasferte all'estero.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.494

La proprietà dell'ascensore per disabili

Il mio appartamento, al terzo

piano, apparteneva a un mio zio disabile, morto di recente. Mio zio nel tempo aveva fatto installare un ascensore nel largo vano scala del condominio sostenendone la spesa e con il benessere degli altri condomini. Morto il mio zio, i condomini vorrebbero l'impianto dell'ascensore perché non c'è più una persona disabile nel mio appartamento. A me l'ascensore, tutto sommato, farebbe però comodo. Come mi posso comportare?

LETTERA FIRMATA

La proprietà dell'ascensore realizzato successivamente alla costituzione del condominio è regolata dalla disciplina delle innovazioni ex art 1120 e 1121 del cc ed ha quindi titolo, nella apposita deliberazione assembleare di approvazione dell'opera e di ripartizione delle relative spese, in favore soltanto di coloro che abbiano voluto l'impianto e sopportato

integralmente il suo costo. In pratica, l'ascensore che pur essendo utilizzabile da tutti, sia stato però costruito a spese soltanto di uno soltanto dei condomini rimane di proprietà esclusiva di questo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai suoi vantaggi, contribuendo ai relativi costi di costruzione e di manutenzione. Salvo la presenza di un accordo particolare tra i condomini e suo zio, tale richiesta rimane l'unica che gli altri condomini possono avanzare, a nulla rilevando la circostanza che non vi sia più una persona disabile nel suo appartamento.

RISPOSTA N. 1.495

Nuovo proprietario e spese «vecchie»: conto da saldare

Ho da poco comprato un appartamento in relazione al quale l'amministratore mi ha da poco inviato il rendiconto delle spese. Tra queste sono esperte a tutti, anche a me, le quote relative alle opere di rifacimento del tetto i cui lavori sono terminati l'anno scorso. Sono tenuta a pagare spese che io non avevo deliberato quando non ero ancora condòmina?

LETTERA FIRMATA

Il comma 4 dell' Art. 63 delle disp. att. del cc. prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con lui al pagamento dei contributi relativi all'esercizio in corso e a quello precedente; introduce cioè il principio della solidarietà passiva tra vecchio e nuovo condomino, seppur limitata a un biennio, al fine di rafforzare l'aspettativa creditoria della compagine condominiale. Tale comma, per inciso, si riferisce in modo generale a tutti i contributi relativi all'esercizio in corso e a quello precedente alla vendita, tra i quali anche quelli per le spese straordinarie o concernenti innovazioni, le quali implicano una essenziale deliberazione condominiale, a volte fatta anni prima della stipulazione del contratto di compravendita dal venditore, che allora era condomino. Lei è pertanto tenuta a versare tali spese al condominio se esse rientrano nel biennio in esame, salvo poi rivalersi nei confronti del venditore per quanto è stata costretta a pagare.

@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