

# Trovarisposte

I nostri esperti

**COMMERCIALISTI**  
Renato Tassetti

**NOTAIO**  
Marco Tucci

**CONSULENTI DEL LAVORO**  
Daniela Butti

**AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO**  
Francesco Cortesi

Ordine dei commercialisti  
e degli esperti contabili Bergamo

del Consiglio notarile di Bergamo

del Consiglio dei Consulenti del  
lavoro di Bergamo

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  
specificando chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

## Redditi, ora i contribuenti in videocall con le Entrate

**La nuova modalità.** Il Fisco dialoga in diretta per informazioni e consigli. Due le strade a disposizione per prenotare l'appuntamento digitale



Dall'Agenzia Entrate informazioni e assistenza ai contribuenti in tema di rimborsi, dichiarazioni dei redditi e contratti di locazione

MARCO CONTI

Il Fisco ora dialoga anche in diretta on line per dare informazioni e assistenza ai contribuenti in tema di rimborsi, dichiarazioni dei redditi e contratti di locazione. Con una semplice videochiamata (direttamente dal proprio computer, tablet o smartphone) è anche possibile richiedere il duplicato della tessera sanitaria e presentare la dichiarazione di successione. Due le strade per prenotare l'appuntamento digitale con un funzionario delle Entrate: sul portale dell'Agenzia ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) o tramite la App 'Agenzia Entrate'. Nel primo caso, una volta sulla home del sito, si deve selezionare (in

alto a destra) la voce 'Contatti e assistenza' e poi 'Prenota la videochiamata/appuntamento. La prenotazione può essere effettuata per se stessi o per conto di una terza persona, indicando nel primo caso solo il proprio codice fiscale, mentre nel secondo caso si deve aggiungere il codice fiscale del delegante. Necessario dare anche l'ok all'informativa sul trattamento dei dati personali e compilare il box con i motivi per cui si chiede l'appuntamento, indicando tutti gli elementi di disposizione. Con la app si deve invece selezionare l'argomento di interesse e scegliere la data e l'ora. Una volta fissati (in entrambi i casi) la data e l'ora, si potrebbe essere contattati qualche giorno prima

da un funzionario delle Entrate per preparare al meglio la videochiamata. La richiesta di appuntamento può essere rivolta sia al proprio ufficio di riferimento (per residenza, sede legale o sede di registrazione di un atto) sia a quello che ha in carico la pratica da trattare. In questa prima fase sono tre le opzioni a disposizione dei cittadini: 'Atti e successioni' (area Registro); 'Dichiarazioni e rimborsi' (area Imposte dirette); 'Codice fiscale e duplicato della tessera sanitaria' (area Identificazione). Nella fase di scelta di data e orario della videochiamata, anche l'ufficio può avanzare la sua proposta per chiudere una pratica in maniera più semplice e veloce (ad esempio per

gli approfondimenti successivi alla presentazione di alcune richieste). Le Entrate garantiscono il rispetto della privacy e per tutelare la riservatezza di tutte le persone coinvolte, si impegnano a non effettuare alcuna registrazione video o audio e a non acquisire immagini durante il collegamento: cosa che deve fare anche l'utente collegato. Al link per la prenotazione (<https://prenotazione.web.agenziaentrate.gov.it/PrenotazioneWeb/prenotazione.action>) si può anche disdettare l'incontro. Info tramite telefono fisso (al numero verde gratuito 800.909696), da cellulare (06.96668907); per chi risiede all'estero, tel +39.06.96668933

Commercialisti

RISPOSTA N. 3.523

### Quali detrazioni per «prima casa» da un under 36?

*Avrei bisogno di sapere quali sono le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa da parte degli under 36.*  
— LETTERA FIRMATA

Il decreto legge 25 maggio 2021 n. 73, modificato dalla legge di conversione 23 luglio 2021 n. 106, ha introdotto «misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione e in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile». La disposizione prevede agevolazioni per l'acquisto della «prima casa» in favore dei giovani che non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno solare in cui viene stipulato il rogito e con un Isee annuo non superiore a 40.000 euro. In presenza di tutte le condizioni di legge per accedere ai benefici «prima casa» e degli ulteriori requisiti sopra descritti, l'agevolazione consiste: nell'esenzione «dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali», nel caso in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro. In un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto, laddove si tratti di acquisti soggetti ad Iva (con aliquota agevolata al 4%), quando non trovi applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n.8-bis del DPR 633/1972. Tale credito può essere utilizzato oltre che in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni o donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto, ma non potrà mai dare luogo a rimborsi.

RISPOSTA N. 3.524

### Irpef, quel cambio di trattenuta dal 2021 al 2022

*Ho notato che nelle mie buste paga dell'anno 2022 l'irpef trattenuta è diversa rispetto al 2021, considerando un'imponibile uguale per entrambi gli anni. Perché?*  
— LETTERA FIRMATA

La legge finanziaria per l'anno 2022 è intervenuta modificando gli scaglioni e le aliquote Irpef nelle seguenti misure: viene lasciato invariato il primo scaglione di reddito e la relativa aliquota (23%), sul secondo scaglione (da 15.000 euro a 28.000) l'aliquota scende dal 27% al 25%, sul terzo scaglione (precedentemente da 28.000 euro a 55.000) l'importo massimo scende da 55.000 euro a 50.000 con una diminuzione dell'aliquota dal 38% al 35%, mentre vengono aboliti il quarto e il quinto scaglione di reddito 2021, tassando con l'aliquota del 43% i redditi oltre 50.000 euro (prima questa aliquota veniva applicata solo ai redditi superiori ad 75.000 euro). Rimodulando, quindi, gli scaglioni e le aliquote è corretto che si riscontrino delle differenze nel calcolo Irpef a debito in busta paga.

Notaio

RISPOSTA N. 3.525

### La donazione è fiscalmente vantaggiosa?

*Da 10 anni vivo con la mia famiglia in un appartamento intestato a mia madre che me l'ha dato con contratto in comodato d'uso gratuito. Mia madre vive in un altro appartamento anch'esso a lei intestato (la sua prima casa). Come può cedermi l'appartamento in cui vive in un modo fiscalmente vantaggioso? Ho sentito parlare della donazione.*  
— LETTERA FIRMATA

Se la volontà della madre è quella di trasferirle l'appartamento, senza la previsione di un corrispettivo, l'atto notarile di donazione è sicuramente la soluzione più congrua e fiscalmente vantaggiosa. Per garantire alla madre la possibilità di risiedere in detto appartamento, oppure di concederlo in locazione, la stessa potrà riservarsi il diritto di usufrutto generale vitalizio. Quest'ultima soluzione permette anche di godere, in caso di sua mancata richiesta delle c.d. agevolazioni prima casa, di un ulteriore vantaggio fiscale dovuto al minor valore del diritto donato. Si comunica che vi sono alcune problematiche legate agli atti di donazione di immobili (opposizione di eredi legittimari, difficoltà di cessione degli immobili stessi e di ottenere finanziamenti).

@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.B. spa - Viale Papa Giovanni XXIII, 118 - 24121 Bergamo. Responsabile del trattamento è il Direttore Responsabile Alberto Ceresoli.

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

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



RISPOSTA N. 3.526

Si può annullare un contratto di locazione?

Vorrei chiedere al notaio se un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, che ha per oggetto un immobile non provvisto di certificato di agibilità (o abitabilità) è annullabile?

– LETTERA FIRMATA

La semplice mancanza del documento che attesti l'abitabilità/agibilità dell'immobile locato non è causa di risoluzione del contratto stesso. Vi è da verificare se, in concreto, il bene sia atto all'uso per il quale è destinato (uso abitativo) oppure se ha delle carenze intrinseche o delle caratteristiche specifiche tali da non permetterne l'uso così come sotteso dal contratto stesso (assoluta inidoneità del bene ad ottenere la detta documentazione/ attestazione). Si segnalano orientamenti giurisprudenziali che tutelano il locatore nel caso in cui il conduttore fosse a conoscenza dell'impossibilità di ottenere la documentazione prima della sottoscrizione del contratto.

RISPOSTA N. 3.527

Posso rinunciare all'eredità a favore

di mia madre?

Alla morte di mio padre ho ricevuto in eredità la mia quota di proprietà, insieme a mia sorella e a mia mamma. Si tratta della casa in cui viveva la mia famiglia. Attualmente non viviamo in casa né io né mia sorella. Possiamo io e mia sorella rinunciare all'eredità a favore di nostra madre? Se non rinunciamo dobbiamo pagare le tasse anche su questa porzione di proprietà? Quando la mamma verrà a mancare il bene diventa di proprietà mia e di mia sorella automaticamente?

– LETTERA FIRMATA

Il decorso di alcuni termini perentori, o taluni comportamenti/atti, causano, anche inconsapevolmente, l'accettazione tacita dell'eredità con conseguente definitiva esclusione della possibilità di rinunciare alla stessa (tra i quali si annovera la mancata rinunzia nel termine di tre mesi dalla morte qualora il chiamato sia in possesso di beni ereditari). Nel caso di specie vanno quindi verificati i termini, eventuali comportamenti/atti da voi già posti in essere nonché l'eventuale presenza di discendenti (i quali saranno chiamati alla detta eredità a seguito delle vostre rinunzie). In assenza delle vostre rinunzie saranno anche a vostro carico, pro-quota, i pagamenti delle relative imposte di successione. Alla morte della madre, in assenza

di testamento, le quote saranno divise equamente.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 3.528

Il periodo di prova e quelle mansioni non molto chiare

Il mio contratto, che prevede anche un periodo di prova, non riporta chiaramente le mansioni oggetto della prestazione lavorativa, ma si limita a fare un rinvio al Contratto nazionale applicato in azienda. Come posso tutelarmi, per evitare di essere testato dal datore anche su mansioni non di mia competenza?

– LETTERA FIRMATA

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 1099 del 14 gennaio 2022, ha statuito espressamente che il patto di prova non è valido se non contiene dettagliatamente le mansioni sulle quali sarà testato il lavoratore. Ricordiamo, infatti, che, ai sensi dell'art. 2096 del Codice Civile, la finalità del periodo di prova è la tutela di entrambe le parti contrattuali, nel senso che in quel periodo il datore di lavoro può valutare le capacità del lavoratore, mentre quest'ultimo può valutare l'entità della prestazione richiesta e le condizioni di svolgimento del

rapporto di lavoro. Ebbene, per consentire una valutazione che sia reale e basata su elementi oggettivi, la mansione oggetto della prestazione lavorativa deve essere indicata dettagliatamente o comunque deve poter essere individuata dal lavoratore nel CCNL senza rischio di equivoci. Ciò può sicuramente essere fatto tramite il rinvio alle declaratorie del contratto collettivo con riferimento all'inquadramento del lavoratore, a condizione che il richiamo sia sufficientemente specifico e univoco, sicché, se la categoria di un determinato livello accorpa una pluralità di profili, è necessaria l'indicazione puntuale del singolo profilo, onde evitare di ampliare indefinitamente il campo della prova. In casi analoghi al Suo, in presenza di generici rinvii al CCNL per le mansioni oggetto di prova, quest'ultima ed il conseguente licenziamento per il suo mancato superamento sono stati ritenuti illegittimi dai vari Tribunali. Sarebbe quindi opportuno far correggere il contratto, laddove non sufficientemente dettagliato.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 3.529

Fondo di riserva Posso chiedere indietro la quota?

Sto per vendere il mio appartamento in un condominio. Mi sono accorto che il condominio dispone di un discreto fondo di riserva: posso richiedere all'amministratore di tornarmi la mia quota una volta che io non sarò più un condomino. Non vorrei infatti regalare l'importo della mia quota del fondo di riserva del condominio a chi comprerà il mio appartamento.

– LETTERA FIRMATA

Il fondo riserva condominio, per quanto alimentato dai contributi dei singoli e/o dai risparmi di gestione, è un bene del condominio, sottratto alla disponibilità dei singoli condomini. Titolata a decidere in merito al suo incremento è l'assemblea, e pur sempre a vantaggio solo dell'intera compagine condominiale, non dei singoli. In sede di fissazione del prezzo di vendita del Suo appartamento, Lei può utilmente fare presente l'esistenza della sua quota in tale fondo e richiedere che essa venga considerata nella valutazione complessiva del Suo appartamento.

RISPOSTA N. 3.530

Spese ascensore e studi medici all'ultimo piano

In uno degli appartamenti

all'ultimo piano due dottori di medicina del lavoro hanno trasferito il loro studio medico e hanno già un enorme via vai di pazienti provenienti da infortuni sul lavoro durante gli orari di ricevimento. Quanto è equo fargli pagare in più di spese per la riparazione dell'ascensore visto che tutti i loro clienti lo utilizzano? Usano l'ascensore quasi più i due medici e la loro clientela che non tutti noi messi insieme.

– LETTERA FIRMATA

Può accadere che i condomini vogliano applicare un onere di contribuzione delle spese di manutenzione dell'impianto ascensore maggiore a carico di un appartamento adibito ad un uso più intenso, sul presupposto di una maggior usura, stante il via vai della clientela. In mancanza di uno specifico criterio di ripartizione per queste spese presente o in un regolamento contrattuale condominiale, o in un patto negoziale con il consenso di tutti i condomini, si applica il criterio legale dell'art. 1124 del cc : oneri di manutenzione da calcolarsi per una metà della spesa in base ai mm di ciascuno e per l'altra metà della spesa in base all'altezza di ciascun piano. L'assemblea non può deliberare a maggioranza l'adozione di un maggior onere a carico della unità immobiliare adibita a studio medico. Il criterio legale di ripartizione può essere derogato solo con il consenso di tutti.

Borsa					FTSE Mib 25.307,98 2,41%					Ftse 100 Londra 7.537,25 0,86%					Spread Btp-Bund 148,64 -2,42%					Petrolio WTI 102,76 -3,02%				
					FTSE All Share 27.627,68 2,41%					Dow Jones 35.295,11 0,97%					Euro-Dollaro 1,1085 1,09%					Oro Fino (euro/gr) 55,40 -2,46%				
					Dax Francoforte 14.820,33 2,79%					Nasdaq 14.619,64 1,84%					Euro-Sterlina 0,8444 0,95%					Argento 24,91 -2,79%				
					Cac 40 Parigi 6.792,16 3,08%					Nikkei Tokyo 28.252,42 1,10%					Euro-Yen 136,6600 0,54%					Euribor (360) 3m -0,477 diff: 0,000				