

FISCO Agevolazioni sulla casa A cura di Marco Zandonà [1429][383316] Arredi agevolati sesi ...

FISCO Agevolazioni sulla casa A cura di Marco Zandonà [1429][383316] Arredi agevolati sesi cambiano gli infissi Nella mia abitazione principale ho sostituito gli infissi, passando da quelli in legno a quelli in Pvc. Trattandosi di un intervento di edilizia libera non ho aperto pratiche edilizie. Posso collegare la spesa, rispettando i relativi requisiti di detrazione fiscale, al bonus mobili? S.C.LIVORNO La risposta è affermativa. La sostituzione degli infissi dell'abitazione (anche quando prevede il cambio di materiale, da legno a Pvc), fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni e consente l'accesso al bonus mobili (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. Occorre una certificazione delle caratteristiche degli infissi da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria. La stessa guida dell'agenzia delle Entrate prevede la sostituzione degli infissi di un appartamento con interventi agevolati (www.agenziaentrate.it).

[1429] Arredi agevolati se si cambiano gli infissi
Nella mia abitazione principale ho sostituito gli infissi, passando da quelli in legno a quelli in Pvc. Trattandosi di un intervento di edilizia libera non ho aperto pratiche edilizie. Posso collegare la spesa, rispettando i relativi requisiti di detrazione fiscale, al bonus mobili?

es - contee
La risposta è affermativa. La sostituzione degli infissi dell'abitazione (anche quando prevede il cambio di materiale, da legno a Pvc), fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni e consente l'accesso al bonus mobili (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. Occorre una certificazione delle caratteristiche degli infissi da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria. La stessa guida dell'agenzia delle Entrate prevede la sostituzione degli infissi di un appartamento con interventi agevolati (www.agenziaentrate.it).

[1430] Finestre in edilizia libera: il bonus è comunque valido
Ho sostituito l'agenzia della Entrate in merito alla detrazione del bonus mobili a seguito di un intervento di sostituzione di tutti gli infissi di un immobile e si è stato risposto che si può accedere solo nel caso in cui la sostituzione venga effettuata in un'abitazione in cui la detrazione del bonus mobili è applicabile (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).



alla luce del decreto liberalizzazioni, Dm Infrastrutture e Trasporti 2 marzo 2018, che individua anche per gli infissi la non necessità di un provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori). [1430][383174] Finestre in edilizia libera: il bonus è comunque valido. Ho consultato l'agenzia delle Entrate in merito alla fruizione del bonus mobili a seguito di un intervento di sostituzione di tutti gli infissi di un immobile e mi è stato risposto che vi si può accedere solo nel caso in cui la sostituzione venga considerata un intervento straordinario. Il Comune di Roma, invece, li annovera tra gli interventi di manutenzione ordinaria (articolo 9 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale) e, di conseguenza, l'intervento non fa scattare il bonus mobili per l'agenzia delle Entrate. A quale normativa devo fare riferimento per sapere se posso accedere al bonus mobili? R.L.ROMA Il cambio degli infissi è comunque un intervento di manutenzione straordinaria che consente l'accesso al bonus mobili, anche se il Comune considera tale intervento "in edilizia libera", senza necessità di provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori (che non comporta il declassamento a intervento di manutenzione ordinaria). La sostituzione degli infissi dell'abitazione fruisce della detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. Occorre una certificazione delle caratteristiche degli infissi da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria. La stessa guida dell'agenzia delle Entrate prevede la sostituzione degli infissi di un appartamento come intervento agevolato (www.agenziaentrate.it). I pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e in sede di dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento. La sostituzione degli infissi con il 50% rende applicabile anche il bonus mobili (detrazione del 50% delle spese per arredamento) trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria come stabilito dalla circolare 29/E/2013 e dalla circolare 7/E/2018. [1431][383184] Sconto sui mobili solo per le persiane con il 50% A dicembre 2016 ho aperto una comunicazione d'inizio lavori asseverata (Cila) per ristrutturare un appartamento di cui sono nuda proprietaria. Nel corso del 2017 ho anche sostituito quattro persiane in legno con quattro in alluminio, con una detrazione fiscale del 65%, e ho acquistato mobili per un valore di 7 mila euro. Mi sembra di aver capito che nel 2018 non posso più acquistare mobili con la detrazione riferita alla Cila che ho aperto nel 2016 (che, peraltro, non è ancora chiusa). Se sostituissi le persiane in legno rimanenti, in totale sei, con altrettante in alluminio, potrei, tuttavia, beneficiare comunque del bonus ed esaurire il plafond per l'acquisto di mobili, il cui tetto è 10 mila euro? G.R.GENOVA La sostituzione delle persiane effettuata nel 2017, avendo beneficiato dell'ecobonus al 65% e non del bonus per la ristrutturazione edilizia al 50%, non dà diritto agli sgravi sull'acquisto di arredi che possono essere però legati alla complessiva ristrutturazione dell'immobile, purché si sia fruito dei vantaggi. Ad ogni modo, la sostituzione delle altre persiane dell'abitazione può della detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al

50% su www.agenziaentrate.it). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. Occorre una certificazione delle caratteristiche delle persiane, da esibire a richiesta dell' amministrazione finanziaria. I pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e in sede di dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell' immobile oggetto dell' intervento. La sostituzione delle persiane con il 50% rende applicabile anche i bonus mobili (detrazione del 50% delle spese per arredamento) trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria ex circolare 29/E/2013, ma solo se i lavori abilitati dalla Cila siano iniziati a partire dal 1° gennaio 2017 e non prima. Infatti, l' articolo 1, comma 3, numero 3, della legge 205/2017, proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2018, la detrazione al 50% per le spese relative all' acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), connesse ai lavori di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017. Viceversa, se i lavori sono iniziati prima del 1° gennaio 2017 (già a dicembre 2016 cioè da quando la Cila era operativa), il bonus mobili non può applicarsi a meno che non si chiedi una nuova Cila per tali nuovi lavori (o se non è richiesta la Cila è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non necessità del provvedimento urbanistico sulla base del regolamento edilizio comunale). In presenza di un nuovo intervento, il limite di 10mila euro può essere sfruttato di nuovo per intero, in quanto non si tiene conto di quanto speso per arredare lo stesso immobile negli anni passati (circolare 7/E/2018).

[1432][383203] Scaldabagno sostituito: si alla comunicazione all' Enea Nella mia abitazione l' idraulico ha rimosso il vecchio scaldabagno elettrico e installato un nuovo scaldabagno a gas da esterno, con modifica e allaccio alla rete idrica (acqua calda e fredda) a servizio del nuovo scaldabagno e modifica alla rete gas esistente per l' allaccio. È corretto effettuare, alla ditta che mi ha installato lo scaldabagno, il pagamento della relativa fattura con bonifico bancario per ristrutturazione edilizia, così da poter fruire dell' agevolazione fiscale? Occorre inviare una comunicazione all' Enea? R.C.PARMA La risposta è affermativa. La sostituzione dello scaldabagno rientra tra gli interventi cui si rende applicabile la detrazione del 50% come intervento diretto a conseguire risparmio energetico (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). Per fruire della detrazione, è sufficiente pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la detrazione fiscale nella causale. Non appena disponibile, è necessario anche inviare la comunicazione all' Enea. La comunicazione, infatti, va inviata da parte di tutti i contribuenti, che intendono fruire della detrazione Irpef del 50% per lavori di ristrutturazione, fornendo tutte le informazioni necessarie al monitoraggio del risparmio energetico conseguito con gli interventi. Il nuovo obbligo informativo è stato introdotto dalla legge 205/2017, di Bilancio 2018, che ha prorogato di un altro anno la detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie nella misura del 50% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2018, (oltre che al bonus mobili). La legge di Bilancio 2018, infatti, ha previsto che, in analogia a quanto già stabilito in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, dovranno essere trasmesse per via telematica all' Enea le informazioni sugli interventi di

ristrutturazione edilizia agevolati con la detrazione Irpef del 50 per cento. [1433][383183] Benefici per la stufaa pellet «integrativa»Il riscaldamento della mia casa è alimentato da una caldaia a gas metano. Vorrei aggiungere una caldaia a pellet da usare in alternativa, mantenendo però anche l' altro impianto per i periodi invernali in cui dovessi essere assente e volessi trovare la casa calda al ritorno. Posso fruire del bonus Irpef al 50% mantenendo i due impianti o ne deve essere presente uno solo?S.D.REGGIO EMILIA La detrazione del 50% si applica anche per le spese sostenute per l' installazione di una caldaia a pellet integrativa della caldaia a metano già esistente di un edificio a destinazione residenziale (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). L' installazione della stufa a pellet, infatti, fruisce della detrazione del 50% in ogni caso, in quanto intervento idoneo a conseguire un risparmio energetico. Per fruire della detrazione, è sufficiente pagare le fatture con bonifico bancario o postale e, in dichiarazione dei redditi, inserire i dati catastali dell' immobile su cui si interviene. Occorre anche tenere a disposizione la certificazione tecnica della stufa che indichi le capacità termiche (basta il certificato del produttore). [1434][383182] Pannelli isolanti per il singoloimmobile: sconto del 65%Nel nostro condominio è previsto il rifacimento della copertura con posa di pannelli isolanti, per acquisire un migliore livello di isolamento termico. Contemporaneamente verranno rifatte le facciate, per le quali non è prevista la posa del cappotto. Sarebbe mia intenzione far posare, a mie spese, i pannelli isolanti sulle pareti esterne del mio appartamento per migliorare la prestazione energetica della mia unità immobiliare. Ho diritto alla detrazione per risparmio energetico ?S.A.MONZA La risposta è affermativa. Nel caso esposto dal lettore, la detrazione del 65% si applica autonomamente sia per le spese di risparmio energetico sostenute per interventi su parti comuni condominiali sia per le spese sostenute esclusivamente su una singola unità immobiliare (articolo 1, comma 3 , lettera a n. 1-11 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio 2018, si veda anche la guida al 65% su www.agenziaentrate.it). L' installazione dei pannelli isolanti in entrambi i casi, infatti, rientra tra gli interventi cui si applica, sino al 31 dicembre 2018, la detrazione del 65% sino a un ammontare massimo di 60mila euro per ciascun appartamento. Il limite raddoppia se le spese riguardano sia parti comuni condominiali che parti a proprietà esclusiva, sempre a condizione che ciascuno degli interventi permetta di conseguire i valori di trasmittanza termica di cui al Dm 11 marzo 2011.

Dichiarazione dei redditi delle persone fisiche A cura di Alfredo Calvano [1435][383047] Rita, possibile optareper la tassazione ordinariaGradirei sapere se, in caso di accesso alla Rita (Rendita integrativa temporanea anticipata) con gli opportuni requisiti, tale rendita - che consiste nell' erogazione frazionata di un capitale pari al montante accumulato richiesto ed è già sottoposta a imposizione fiscale alla fonte - debba essere poi indicata nella dichiarazione dei redditi sulla base di quanto riportato nella Certificazione unica dal fondo pensionistico complementare.R.L.BARI Per coloro che accedono alla Rendita integrativa temporanea anticipata (Rita), la tassazione della parte imponibile dell' erogazione è soggetta a ritenuta a titolo d' imposta con l' aliquota del 15%, ridotta dello 0,30%

per ogni anno oltre il quindicesimo di partecipazione a forme pensionistiche complementari, con un limite massimo di sconto del 6% (articolo 11, comma 4 e seguenti, Dlgs 252/2005, come modificato dalla legge 205/2017). È possibile optare per l'imposizione della rendita a tassazione ordinaria attraverso la dichiarazione reddituale. [1436][382948] Figli, forfait irrilevante per attribuire l'intero sconto Mio marito è un contribuente forfettario e io sono una lavoratrice dipendente. Abbiamo due bambini a carico. Posso fruire al 100% della detrazione dei figli a carico, indipendentemente dal fatto che abbia o meno il reddito più alto? L.T.TORINO La problematica illustrata nel quesito non è stata ancora oggetto di chiarimenti. L'articolo 1, comma 75, della legge 190/2014 prevede (in deroga al principio generale) la rilevanza del reddito determinato in regime forfettario, da parte dei familiari del contribuente, per il riconoscimento (o meno) del loro status di "fiscalmente a carico" e delle conseguenti detrazioni per carichi di famiglia a favore del contribuente stesso. Tale reddito rileva quindi, così come desumibile dal riferimento esclusivo al comma 2 dell'articolo 12 del Tuir (Dpr 917/86), soltanto per misurare questa condizione, e non appare utilizzabile per parametrare e verificare altre condizioni previste da questa norma. Si ritiene dunque che il reddito conseguito in regime di vantaggio, per quanto finora valutato, non debba essere tenuto in considerazione (anche) ai fini del confronto e dell'individuazione del reddito complessivo più elevato di ciascun genitore, per l'attribuzione dell'intera detrazione di cui al citato articolo 12. Diversamente ragionando, oltretutto, potrebbe risultare ingiustamente vanificata la possibilità, a favore del nucleo familiare, di conseguire in misura piena il beneficio fiscale. È evidente che il legislatore, con l'introduzione di questa particolare disposizione, ha inteso scongiurare, così come viene ricordato dalla circolare 15/E/2007, al paragrafo 1.4.4. [1437][382906] La borsa di studio estera resta soggetta a Irpef Le borse di dottorato costituiscono reddito non imponibile, sia che siano percepite in Italia che all'estero? Al riguardo, l'articolo 4 della legge 476/1984 stabilisce soltanto che tali borse non rilevano ai fini Irpef, senza però precisare alcunché circa l'origine dell'ente universitario erogante. A.T.IMPERIA Come evidenziato dalla risoluzione 163/E/2000 e formalizzato dalle istruzioni in appendice al modello Redditi Pf, le norme che prevedono agevolazioni fiscali sono a fattispecie esclusiva e, in quanto tali, non sono suscettibili di interpretazione analogica. Non si ritiene che l'assegno erogato da un istituto universitario straniero a favore di un cittadino italiano possa essere considerato esente da prelievo Irpef in Italia, applicando a tal fine un mero criterio comparativo con quanto prevede la legislazione esonerativa interna in materia di borse di studio post-dottorato e di assegni di ricerca. Pertanto, le somme percepite all'estero sono da ritenere ordinariamente assoggettabili a Irpef a titolo di reddito assimilato a quello di lavoro dipendente, ex articolo 50, comma 1, lettera c, del Tuir (Dpr 917/86). [1438][382240] Indennità di preavviso con tassazione separata Mi è toccato liquidare una domestica a tempo indeterminato dopo un anno di lavoro. L'Inps mi ha addebitato, oltre ai contributi previdenziali dell'ultimo periodo di lavoro, anche l'indennità di preavviso per quattro settimane. Ma tale indennità, così come il Tfr, se spettante, non va inserita nel reddito, che viene annotato sulla Certificazione unica ai fini Irpef e che dev'essere rilasciato ai fini dichiarativi, in quanto è soggetta alla

tassazione separata o ad altra tassazione. Ho ragione?G.G.SALERNO La risposta è affermativa. L' indennità di preavviso (insieme alle somme corrisposte a titolo di trattamento di fine rapporto di lavoro dipendente, Tfr) non concorre alla formazione del reddito complessivo del percettore, ma va dichiarata per la sua tassazione in forma separata, in base alla lettera a, comma 1, articolo 17 del Tuir (Dpr 917/86). L' importo - poiché non sottoposto a ritenuta alla fonte da parte del (ex) datore di lavoro (non rivestendo egli la soggettività di sostituto d' imposta) - oltre a soggiacere all' obbligo dichiarativo da parte del lavoratore va assoggettato a tassazione Irpef a titolo d' acconto del 20 per cento. A cura di Giuseppe Merlino [1439][382371] I costi della scuola d' infanzianon sono precaricati sul 730Ho eseguito l' accesso al 730 precompilato relativo ai miei redditi del 2017. Con sorpresa, ho riscontrato la completa assenza, tra le spese detraibili, delle rette relative alla scuola materna di mio figlio da me pagate nel corso del 2017. L' ente scolastico non aveva l' obbligo di comunicare all' agenzia delle Entrate tali dati che, dunque, avrei dovuto ritrovare automaticamente all' interno della dichiarazione precompilata? Nel caso di presentazione fai-da-te della precompilata, l' eventuale integrazione manuale di tali dati mi espone ai controlli formali?M.R.FORLÍ In risposta alla prima domanda posta dal lettore, si segnala che il decreto 30 gennaio 2018 del ministero dell' Economia (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2018) ha previsto (articolo 1) la trasmissione telematica dei dati delle spese relative alle rette per la frequenza degli asili nido, non di quelle relative alla scuola dell' infanzia (precedentemente denominata "scuola materna"). La risposta alla seconda domanda è affermativa: in caso di presentazione del 730 fai-da-te, con la modifica dei dati presenti, il controllo formale potrebbe estendersi anche ai dati precompilati che non sono stati modificati. Contribuenti minori, minimi e regimi contabili A cura di Nicola Forte [1440][383250] Uscita dal forfettario, l' Ivada rettifica è sopravvenienzaIn caso di uscita dal regime forfettario, l' Iva che scaturisce dalla rettifica della detrazione (rimanenze di merci esistenti al 31 dicembre 2017) è sopravvenienza rilevante ai fini delle imposte dirette nell' anno 2018?C.D.RAGUSA La soluzione indicata dal lettore nel quesito è corretta. A seguito dalla fuoriuscita dal regime nell' anno 2018, il contribuente può vantare un credito Iva quale conseguenza dell' applicazione della rettifica della detrazione. Tale importo, corrispondente all' attività iscritta, rappresenta una sopravvenienza attiva tassabile ai fini delle imposte sui redditi nell' anno 2018. A cura di Paolo Meneghetti [1441][382809] Cumulo, chi sfora 30mila euro da dipendente perde il forfaitUn contribuente, titolare di reddito da lavoro dipendente inferiore ai 30mila euro nell' anno precedente, decide di aprire la partita Iva ed entrare a far parte del regime forfettario. Ciò comporta - si pensi, ad esempio, al caso di un medico che percepisce una borsa di studio come specializzando in medicina generale, che contemporaneamente svolge attività accessorie con partita Iva - che il contribuente, nel medesimo anno, percepisca redditi sia da lavoro dipendente, o assimilati, sia da partita Iva. Ai fini del limite reddituale, per il mantenimento del regime forfettario i due redditi devono essere sommati, oppure devono essere considerati separatamente? In caso di ingresso nel regime forfettario, il primo anno di attività, anche se i redditi sommati dovessero eccedere il limite, la fuoriuscita dal regime interviene nell' anno successivo, facendo scontare comunque

le imposte per il primo anno pari al 5%-15%?G.C.VARESE Il reddito da lavoro dipendente è compatibile con l' esercizio di attività da lavoro autonomo e non va sommato a quello derivante da lavoro autonomo per verificare il rispetto del tetto previsto per i compensi nel regime forfettario. Nel caso in cui, durante il primo anno di attività, il contribuente superi la soglia di 30mila euro quale reddito da lavoro dipendente, il regime forfettario risulterà non più applicabile dall' esercizio successivo a quello nel quale tale soglia sarà stata superata, mentre nell' anno precedente esso sarà perfettamente applicabile con l' aliquota d' imposta sostitutiva del 5% o 15%, a seconda che si tratti o meno di nuova attività. [1442][382725] Resta nei minimi chi riceve fatture di beni usati Una ditta in regime dei minimi nel 2017 ha ricevuto due fatture (meno dell' 1% del fatturato) di acquisto di beni usati con descrizione: «operazione rientrante nel campo della normativa dei beni usati, articolo 36, comma 1, del DI 41/1995». Nel 2018 tale ditta ha perso il diritto al regime dei minimi oppure si può prefigurare un' operazione occasionale?P.L.BARI Nel caso esposto dal lettore, l' azienda non sarà esclusa dal regime forfettario. La causa di esclusione, infatti, si manifesta quando il contribuente si avvale di regime speciali, cosa diversa dalla semplice circostanza di ricevere una fattura redatta da un soggetto che applica il regime dei beni usati, in relazione al quale, qualunque sia l' imposta esposta dal cedente, per l' acquirente essa risulta comunque indetraibile. A cura di Giovanni Petruzzellis [1443][382810] Il contributo Cipreg rileva per cassa Devo registrare il contributo Cipreg (centro italiano per la previdenza dei gestori di carburante) 2017 per un distributore di carburanti in contabilità semplificata. Questo tipo di "ricavo" va per competenza o per cassa?R.M.FIRENZE Il Cipreg è un ente senza fini di lucro, costituito fra le associazioni di categoria e le società petrolifere concessionarie, allo scopo di gestire le somme versate annualmente da queste ultime ai gestori (a titolo di bonus di fine gestione), mediante la stipula di accordi con le compagnie assicurative. Il bonus di fine gestione è erogato relativamente a tutti i carburanti ritirati (non soltanto erogati) su base annua, con alcuni incrementi qualora il gestore svolga una o più attività integrative collaterali. I contributi per fine gestione erogati dal Cipreg rappresentano un componente positivo di reddito, da classificare (per le società obbligate a redigere il bilancio) alla voce A5 del conto economico, e sono soggetti a tassazione secondo i criteri previsti dall' articolo 85 del Tuir, Dpr 917/1986. Va inoltre tenuto conto che, in base al comma 1 dell' articolo 66 del Tuir, il reddito delle imprese minori è costituito «dalla differenza tra l' ammontare dei ricavi di cui all' articolo 85 e degli altri proventi di cui all' articolo 89 percepiti nel periodo d' imposta e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell' esercizio dell' attività d' impresa». Pertanto, i ricavi indicati all' articolo 85 del Tuir concorrono alla formazione del reddito d' impresa all' atto dell' effettiva percezione, ossia secondo il criterio di cassa. [1444][382643] Aliquota del 5% per chi riapre con una nuova attività Ho cessato l' attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari il 31 luglio 2011. Questa data è quella che ho comunicato al Suap (sportello unico attività produttive), mentre la partita Iva, rimasta aperta pur se inattiva, è stata chiusa il 23 novembre 2015. Il 7 settembre 2017 ho riaperto una nuova partita Iva per l' attività di salumeria, aderendo al regime dei forfettari. Posso fruire dell' aliquota agevolata al

5% per le nuove attività? F.C. ERCOLANO Nel caso descritto dal lettore è possibile beneficiare delle agevolazioni previste dal regime forfettario per l'avvio di una nuova attività imprenditoriale. La chiusura d'ufficio della partita Iva, infatti, rappresenta una procedura in base alla quale l'agenzia delle Entrate, sulla scorta dei dati e degli elementi in possesso dell'anagrafe tributaria, individua i soggetti titolari di partita Iva che, pur obbligati, non hanno presentato la dichiarazione di cessazione dell'attività e comunica agli stessi che provvederà d'ufficio a effettuare tale cessazione, con l'invito al pagamento di una sanzione ridotta. Il contribuente che rilevi eventuali elementi non considerati o valutati erroneamente, può fornire i chiarimenti necessari all'agenzia delle Entrate entro i 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione e rilevare, ad esempio, la continuità dell'attività ovvero segnalare l'effettiva data di cessazione. Nel caso del lettore, è evidente che la data di cessazione dell'attività sia antecedente rispetto alla chiusura d'ufficio della partita Iva, essendo comprovata dalla comunicazione presso il competente sportello unico per le attività produttive (Suap) e dalle altre comunicazioni prescritte ai sensi di legge che il contribuente dovrà esibire in caso di eventuali contestazioni.

Iva A cura di Giuseppe Barbiero [1445][383405] Cessioni gratuite di materiali senza agevolazione fiscale Una società svolge l'attività di produzione e vendita di calzature. Anni fa aveva acquistato materiali per produrre e lanciare una linea di abbigliamento, ma il segmento non è mai partito. Ora la società vuole cedere gratuitamente tali materiali (tessuti) a un ente privato di cui all'articolo 13, comma 3, Dlgs 460/97. I tessuti ceduti gratuitamente possono rientrare tra i beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa? Le circolari del 3 agosto 1979, n. 25, e del 26 novembre 1987, n. 71, sembrerebbero escludere tale possibilità.

A.F. FIESSO D'ARTICO Si ritiene che la cessione gratuita di tessuti a un ente privato, non avendo essi mai formato oggetto di cessioni di beni alla cui produzione o al cui commercio è diretta l'attività dell'impresa, non possa beneficiare dell'agevolazione fiscale ai fini delle imposte sul reddito, prevista dall'articolo 13, comma terzo, del Dlgs 460/1997. Pertanto, il valore normale della cessione di tali beni - determinato a norma dell'articolo 9, terzo comma, del Tuir (Dpr 917/1986) - è compreso tra i ricavi ex articolo 85, comma 3, dello stesso Tuir, in quanto derivanti da beni che si considerano destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

A cura di Giorgio Confente [1446][383215] Acquisto all'asta con il 22%: la rivendita non è nel margine Una ditta vende beni usati operando nel regime del margine forfettario. Qualora acquisti beni da rivendere (ad esempio, da aste giudiziarie) con Iva esposta al 22%, in caso di vendita di tali beni, può emettere fattura sempre all'interno del regime del margine, oppure deve farlo con Iva al 22%? Infine, sempre in riferimento all'attività di vendita di beni usati (regime del margine forfettario), si chiede se l'Iva riferita ai costi accessori, per cui si riceve fattura con Iva esposta (ad esempio, spedizioni) e per la cui rivalsa viene emessa fattura con Iva esposta ai clienti, sia detraibile o meno.

A.m. CONVERSANO Il regime del margine trova applicazione per i beni acquistati da privati o da soggetti Iva che hanno applicato a loro volta il regime del margine. Di conseguenza, se viene acquistato da aste giudiziarie un bene con Iva esposta al 22%, l'operazione è esclusa dal regime speciale e dev'essere emessa fattura di vendita in regime Iva

ordinario, con imposta esposta al 22 per cento. L' operatore che opera nel regime del margine (analitico, globale o forfettario) non può portare in detrazione l' Iva relativa alle spese accessorie, per cui si riceve fattura con Iva esposta (ad esempio, spese di spedizione). [1447][383167] E-fattura a cadenza mensile c' è il buono di consegna. Con le "vecchie" schede carburante si era soliti effettuare circa due rifornimenti settimanali, per un totale mensile di dieci rifornimenti, per ognuno dei quali veniva apposto un timbro con i relativi riferimenti di quantità e importi. Tali rifornimenti, con l' entrata in vigore della fattura elettronica, dovranno essere necessariamente fatturati ogni volta, oppure - previo accordo tra le parti - si potrà emettere una fattura elettronica riepilogativa mensile? P.M.SALERNO La fattura riepilogativa mensile è possibile solo ove il distributore rilasci un buono di consegna che abbia il contenuto minimo del documento di trasporto, così come confermato dall' agenzia delle Entrate nella circolare 8/E/2018. L' articolo 21, comma 4, lettera a, del Dpr 633/1972 consente l' emissione di una sola fattura entro il giorno 15 del mese successivo a quello dei rifornimenti, per le cessioni di beni la cui consegna o spedizione risulta da documento di trasporto o da altro documento idoneo a identificare i soggetti tra i quali è effettuata l' operazione e con il contenuto previsto dal Dpr 472/96: indicazione della data, delle generalità del cedente, del cessionario e dell' eventuale incaricato del trasporto, nonché descrizione della natura, della qualità e della quantità dei beni ceduti. La circolare 8/E/2018 precisa che anche i buoni consegna emessi dalle attrezzature automatiche (se contengono le citate informazioni) possono essere utilizzati per la fatturazione riepilogativa mensile. Premesso ciò, è evidente che il buono di consegna per consentire la fattura riepilogativa differita dovrebbe contenere i dati del cessionario anche nel caso di rifornimenti self service. [1448][383150] Principio di non punibilità in caso di errata numerazione. Come rimediare alla numerazione errata di fatture elettroniche emesse nei confronti del Gse (Gestore dei servizi energetici)? Ho emesso le fatture n. 4 e 5 nel 2018, mentre le n. 1, 2 e 3 erano state emesse nel 2017. Posso lasciare il vuoto appellandomi, in caso di controllo, all' articolo 6, comma 5-bis, del Dl 472/97? M.P.RIMINI Per l' errata numerazione delle fatture emesse, si può invocare il principio di non punibilità delle violazioni di carattere formale, in base alla norma citata dal lettore. L' articolo 6, comma 5-bis, del Dlgs 472/97 dispone, infatti, che non sono punibili le violazioni che non arrecano pregiudizio all' esercizio delle azioni di controllo e non incidono sulla determinazione della base imponibile, dell' imposta e sul versamento del tributo. Si ritiene che un eventuale errore nella numerazione delle fatture abbia entrambe le citate caratteristiche, considerato, peraltro, che dall' anno 2013 la numerazione delle fatture potrebbe anche essere progressiva e non necessariamente "azzerata" a fine anno (risoluzione 1/E/2013). [1449][383145] Fattura da «Airbnb Ireland» con imposta detraibile. Una società immobiliare affitta immobili situati in Italia e riceve da Airbnb Ireland fattura per «costi del servizio Airbnb per l' uso della piattaforma online», con costo del servizio soggetto a Iva al 22 per cento. L' imposta è detraibile? M.T.MILANO La risposta è affermativa: l' Iva esposta in fattura è detraibile. L' utilizzo di piattaforma online è soggetto a "reverse charge", essendo il committente un soggetto Iva stabilito in Italia (articolo 17, comma 2, del Dpr 633/72). Nel caso descritto, si tratta di Iva effettivamente dovuta,

anche se erroneamente assolta dal fornitore estero tramite la partita Iva italiana. In questi casi, la normativa fa salvo il diritto alla detrazione del cliente, pur trovando applicazione una sanzione di carattere formale (articolo 6, comma 9-bis.1, del Dlgs 471/97). Si potrebbe evitare l' applicazione della sanzione se il cliente effettua il "reverse charge" sull' imponibile esposto in fattura.

A cura di Marco Zandonà [1450][383178] Prestazione di servizio non imponibile in Vaticano
Un mio cliente elettricista dovrà eseguire a breve dei lavori di rifacimento dell' impianto elettrico in un immobile di proprietà del Pontificio Seminario, dotato di solo codice fiscale, il quale ha già rilasciato al mio cliente un' attestazione per effettuare tale intervento in esenzione Iva ex articolo 71 del Dpr 633/72. È giusta tale applicazione dell' esenzione? L' attestazione rilasciata dal Vaticano per esenzione ex articolo 71 è valida solo per la cessione di beni o vale anche per la prestazione di servizi? Quale normativa Iva dovrò evidenziare in fattura, trattandosi di servizi su immobili presso il Vaticano?

R.M.CIAMPINO In base all' articolo 71 del Dpr 633/72, le cessioni di beni e i servizi connessi, effettuati con il trasporto e la consegna nei territori della Città del Vaticano, sono equiparati alle cessioni all' esportazione, alle operazioni assimilate, e ai servizi internazionali connessi agli scambi internazionali ex articoli 8 e 9 del Dpr 633/72 (cessioni all' esportazione non imponibili Iva). In via generale, si rileva poi - in base al principio della territorialità (articolo 7 del Dpr 633/72) - che esclusivamente le prestazioni di servizi e le cessioni di beni effettuate in Italia sono soggette a Iva. La territorialità, infatti, rappresenta un presupposto, al pari di quello oggettivo e soggettivo, indispensabile per stabilire se un' operazione è assoggettata a imposta in Italia. Tenuto conto che l' intervento è eseguito in territorio Vaticano, pertanto, sia la cessione dei beni che le prestazioni di servizi per l' installazione (cioè il rifacimento dell' impianto elettrico) sono non imponibili Iva. In fattura è sufficiente indicare gli articoli 7 e 71 del Dpr 633/72.

Iva Ue-extra Ue
A cura di Stefano Aldovisi [1451][383046] Immobile ceduto da società Usa: esente se strumentale
Una società italiana ha acquisito da una società statunitense un immobile commerciale sia per categoria sia per destinazione, posto in Italia. Come dovrà affrontare la problematica legata all' Iva, dal momento che la società americana non ha emesso alcun documento e quindi, ragionevolmente, la società italiana acquirente dovrebbe emettere un' autofattura per l' importo pagato, a seguito di un acquisto fatto da non residenti.

C.G.FIRENZE Come regola generale, l' articolo 7-bis del Dpr 633/1972 prevede che i trasferimenti immobiliari siano rilevanti territorialmente ai fini Iva se l' immobile è situato in Italia. Si concorda quindi sul fatto che, nel caso del lettore, il cessionario, soggetto passivo nazionale, debba emettere autofattura, ex articolo 17, comma 2, del Dpr 633/1972, secondo il quale: «gli obblighi relativi alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato da soggetti non residenti nei confronti di soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato, [] sono adempiuti dai cessionari o committenti». Peraltro, l' operazione potrebbe essere considerata esente (anche se rilevante) ai fini Iva in quanto l' articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del Dpr 633/1972, stabilisce che se il venditore non è un' impresa "di settore" (impresa di costruzioni o che ha effettuato manutenzioni "strutturali" sull' immobile), la cessione di un immobile strumentale per natura sia esente salvo opzione da parte del venditore per l' applicazione dell' Iva da manifestare nell' atto

d'acquisto. [1452][382945] Asta online, Iva integrata nel Paese del committente Una società italiana acquista online, tramite un sito di vendite all'asta, alcune attrezzature. Riceve fattura da un soggetto passivo comunitario (a) con indicazione che si tratta di vendita all'asta in nome e per conto di un altro soggetto passivo comunitario (b). La fattura ricevuta va integrata con Iva al 22% e annotata nel registro degli acquisti e delle vendite oppure va considerata fuori dal campo di applicazione dell'Iva? Di conseguenza, ai fini Intrastat, il modello va presentato compilando la sola parte statistica oppure anche la parte fiscale? In quest'ultimo caso, va indicata la partita Iva del soggetto a oppure del soggetto b? I.C.BARI Il caso esposto dal lettore sembra inquadrabile tra i servizi d'intermediazione, che rientrano tra le prestazioni "generiche" di cui all'articolo 7-ter del Dpr 633/1972, sottoposti a Iva nel paese del committente. Pertanto, nel caso specifico, l'operatore nazionale dovrà integrare la fattura ricevuta con Iva e annotarla nei registri acquisti e vendite, secondo il meccanismo dell'inversione contabile. Quanto alla compilazione degli elenchi Intrastat, si rammenta che, a decorrere dal 1° gennaio 2018, in base a quanto stabilito dal provvedimento dell'agenzia delle Entrate 194409/2017, le prestazioni di servizi "generiche" sono oggetto di comunicazione nei modelli Intra, ai soli fini statistici, con cadenza mensile, qualora l'ammontare totale trimestrale delle prestazioni di servizi ricevute dal soggetto Iva sia uguale o superiore a 100mila euro, per almeno uno dei quattro trimestri precedenti. Si precisa che i modelli Intrastat, presentati per sole finalità statistiche, comportano la compilazione anche delle colonne di natura fiscale. In particolare, i soggetti passivi nazionali che ricevono prestazioni "generiche" di servizi da soggetti passivi Ue sono tenuti a indicare nei modelli Intra-2 quater: il codice numero di identificazione della controparte; il valore totale delle transazioni; il codice identificativo del tipo di servizio reso o ricevuto (codice CPA, dal 1° gennaio 2018 a 5 cifre); il paese di pagamento. [1453][382844] Reverse charge per impianti di videosorveglianza in Italia Una ditta individuale (elettricista) riceve una commessa da una ditta tedesca, iscritta al Vies (Vat information exchange system), per eseguire l'installazione di un impianto di videosorveglianza presso un immobile che si trova sul territorio italiano. È corretto emettere fattura in esenzione Iva, con inversione contabile, ex articolo 17-ter del Dpr 633/1972, o emettere fattura esente da Iva ex articolo 7 del Dpr 633/1972 quale prestazione servizi intra con inversione contabile (con preventiva iscrizione al Vies)? S.L. LICATA La risoluzione dell'agenzia delle Entrate 28/E/2012, ha precisato che l'obbligo di versamento dell'Iva spetta al cessionario nel caso di operazioni per le quali, «in base alle disposizioni di cui ai commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 17 del Dpr 633/1972, il debitore dell'imposta è da individuarsi in ogni caso nel cessionario, ove soggetto passivo ai fini Iva, anche se non avente né sede né stabile organizzazione in Italia, indipendentemente dal fatto che il soggetto passivo cedente abbia la sede o la stabile organizzazione in Italia e dal fatto che tale ultimo soggetto sia identificato ai fini Iva in Italia». Pertanto, nel caso specifico, che rientra nella previsione del citato articolo 17, comma 6, lettera a-ter, stando alla citata risoluzione, si ritiene che il cessionario, per assolvere l'imposta tramite reverse charge, debba identificarsi nel territorio dello Stato direttamente oppure nominare un rappresentante fiscale. [1454][382818] Agenzia viaggi, «inversione» per

servizi ordinari Deve essere emessa autofattura - ex articolo 17, comma 2, del Dpr 633/1972 - da parte di un' azienda italiana che ha acquistato un viaggio da un' agenzia residente in Svizzera? L' agenzia ha emesso fattura per il corrispettivo complessivo. S.B.SONDRIO Va premesso che per l' applicazione del principio della territorialità ai servizi turistici posti in essere da agenzie di viaggi, che rientrano nel regime speciale ("pacchetti turistici"), bisogna far riferimento alla specifica disciplina prevista dall' articolo 74-ter, comma 6, del Dpr 633/1972. La disposizione stabilisce che il regime speciale si applica solo alle prestazioni rese all' interno dell' Ue dalle agenzie di viaggio domiciliate in Italia. A sua volta, la normativa comunitaria, all' articolo 307, comma 2, della direttiva 2006/112/Ce, dispone che la prestazione turistica si considera in ogni caso effettuata nello Stato in cui ha sede l' agenzia di viaggio, o la stabile organizzazione dell' agenzia di viaggio, che cede il pacchetto turistico. Pertanto, nella fattispecie, qualora le prestazioni rese dall' agenzia di viaggi non residente rientrino nell' ambito del regime speciale, esse si considerano effettuate nel Paese di stabilimento dell' agenzia e il soggetto nazionale, riguardo a tali prestazioni, non ha obblighi di autofatturazione. Se, invece, l' agenzia di viaggio non residente opera nell' ambito del regime ordinario (fornendo, ad esempio, servizio di biglietteria ferroviaria o aerea), vi è l' obbligo per il committente nazionale di espletare la procedura del reverse charge ex dell' articolo 17 del Dpr 633/1972. In particolare, la fattispecie potrebbe rientrare nella previsione del comma 1, lettera b) dell' articolo 7-quater del Dpr 633/1972, secondo il quale le prestazioni di trasporto di passeggeri (in ambito Ue), sono considerate effettuate in Italia in proporzione alla distanza percorsa nel territorio dello Stato. In questo caso, la parte del corrispettivo relativa alla distanza percorsa in Italia è soggetta a Iva, mentre la parte relativa al trasporto in territorio Ue è fuori dal campo di applicazione dell' Iva. La fattispecie potrebbe però rientrare in un regime di non imponibilità, in base all' articolo 9, punto 1) del Dpr 633/72, ossia di trasporto internazionale svolto in parte in Italia e in parte in territorio extra-Ue, nell' ambito di un unico contratto. In questo caso, la parte di corrispettivo relativa alla distanza percorsa in Italia è non imponibile, mentre la parte relativa al trasporto estero risulta fuori dal campo di applicazione dell' Iva. Per completezza, si rammenta che la circolare 37/E/2011 (3.1.3), ha confermato che per il trasporto aereo internazionale, le prestazioni di servizi rese nello spazio aereo italiano devono essere individuate in modo forfettario nella misura del 38% dell' intero tragitto del singolo volo internazionale.

Agevolazioni tributarie A cura di Gabriele Ferlito [1455][383458] Bonus Sud e leasing: cos'è tassato il credito d' imposta Nell' ipotesi di acquisto in leasing, e, quindi, in mancanza di un costo di acquisto del bene, come viene tassato il credito d' imposta Sud, ex legge 208/2015, articolo 1, comma 98? G.F.NAPOLI Per rispondere al quesito del lettore, occorre prendere le mosse dai principi contabili, tenendo in considerazione che il credito d' imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno è un contributo in conto impianti, essendo la sua maturazione subordinata all' acquisizione/realizzazione di beni strumentali ammortizzabili. Il principio contabile OIC 16 non considera specificamente il contributo in conto impianti riferito a beni acquistati in leasing, ma prevede che, in caso di acquisto del bene e relativa contabilizzazione secondo il metodo cosiddetto "indiretto", il contributo vada iscritto

in conto economico in quote annuali in base alla durata dell' ammortamento del cespite. Applicando la stessa logica per i beni in leasing, si dovrebbe anzitutto differenziare la quota del contributo che va imputata ai canoni da quella che va imputata al costo di riscatto del bene. Per operare tale ripartizione, si può adottare un criterio proporzionale, valutando quale sia l' incidenza del costo di riscatto rispetto al valore globale del bene. Individuata così la quota del credito d' imposta da imputare ai canoni, si dividerà l' importo in base alla durata (fiscale) del leasing, imputando il medesimo a riduzione del canone di competenza. Per quanto riguarda il contributo relativo al valore di riscatto, lo si potrebbe contabilizzare tra i crediti fino al momento in cui inizierà l' ammortamento del costo di riscatto stesso, momento in cui questa parte del credito d' imposta sarà imputata a riduzione del costo di riscatto. [1456][383435] L' agevolazione Mezzogiorno non vale per «mobile home»

In riferimento al credito d' imposta Mezzogiorno, ex legge 208/2015, una società che opera nel settore delle strutture ricettive (con codice ateco 55.30.00 «aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte») si doterà delle cosiddette "mobile home" ovvero case mobili che permetteranno di incrementare e diversificare i servizi resi alla clientela. Data la destinazione di tali beni, possono essere classificati tra le attrezzature di produzione e, pertanto, rientrare tra i beni agevolabili?

F.N.LECCE Si ritiene che la risposta sia negativa. Secondo i principi contabili nazionali la voce «attrezzature industriali e commerciali» comprende: a) attrezzature, ovvero, strumenti con uso manuale necessari per il funzionamento o lo svolgimento di attività o di un bene complesso (rientrano tipicamente in questa categoria le attrezzature da officina, gli attrezzi di laboratorio, gli equipaggiamenti e ricambi, l' attrezzatura commerciale e quella delle mense); b) attrezzatura varia, legata al processo produttivo o commerciale dell' impresa, completante la capacità funzionale di impianti e macchinari che si distinguono da questi per un più rapido ciclo d' usura (nell' attrezzatura varia si comprendono, per convenzione, anche gli utensili). Le case mobili citate nel quesito rientrano tra i "terreni e fabbricati", voce che, tra l' altro, comprende anche le costruzioni leggere. [1457][383375] Sconto alla palestra in avvio che compra macchinari

Una palestra aperta nel febbraio 2015, nel corso dello stesso anno ha sostenuto le spese per gli impianti e ha acquistato i primi macchinari e le prime attrezzature per l' avvio. Dal 2016 a oggi, ha proseguito con il progetto d' investimento, acquistando ulteriori macchinari e attrezzature, alcuni simili a quelli esistenti e altri con nuove funzionalità; tutto per aumentare la capacità dell' impresa nel soddisfare i vecchi clienti e acquisirne dei nuovi. Può fruire del bonus Mezzogiorno per gli acquisti effettuati dal 2016 in poi?

L.S.NAPOLI La risposta è affermativa. Il credito d' imposta in esame agevola gli investimenti in beni strumentali nuovi rappresentati da macchinari, impianti e attrezzature varie, facenti parte di un progetto di investimento iniziale (non di mera sostituzione) e destinati a strutture produttive localizzate nei territori agevolati del Mezzogiorno già esistenti o che vengono impiantate nel territorio. Sotto questo profilo, l' acquisto di più macchinari ginnici per ampliare la capacità produttiva di una palestra si ritiene integri i requisiti richiesti dalla norma, sempre che ciò avvenga nell' ambito di un progetto di investimento unitario, che dovrà essere oggetto di comunicazione all' agenzia delle Entrate tramite apposito modello. [1458][382735] Limiti «de minimis»

calcolati dall' assunzione del lavoratore. Dovendo monitorare lo sfioramento del limite degli aiuti in regime "de minimis" utilizzati nel triennio, al fine di calcolare il margine residuo utilizzabile, vorrei sapere: in caso di richiesta di prenotazione dell' incentivo occupazione Mezzogiorno, nel rispetto del de minimis, come deve avvenire il calcolo degli aiuti utilizzati nel triennio? Nella dichiarazione rilasciata all' Inps, che viene sottoscritta dall' azienda al momento della prenotazione del beneficio, viene dichiarato che «il valore dell' incentivo di cui alla domanda viene considerato nella valutazione del superamento del limite massimo». L' importo che viene prenotato deve essere imputato interamente all' anno finanziario in corso, anche se si tratta di importo che verrà utilizzato in parte anche nell' anno successivo? Trattandosi poi di importo presunto, per le assunzioni dell' anno d' imposta successivo, si potrà tenere conto dell' importo effettivamente fruito?

I.M.PIACENZA Ogni volta che il datore di lavoro assume un lavoratore con l' agevolazione dell' incentivo occupazione Mezzogiorno deve effettuare il calcolo dei limiti "de minimis", ricomprendendo nell' importo complessivo degli aiuti anche gli incentivi precedenti accolti. Ciò posto, il triennio di riferimento per la verifica del rispetto del limite "de minimis" va individuato rispetto alla data di assunzione del singolo lavoratore agevolato. In altri termini, è necessario individuare i due esercizi finanziari precedenti a quello di assunzione, indipendentemente dal periodo dell' anno nel quale l' assunzione è avvenuta. Ad esempio, se l' assunzione avviene il 15 febbraio 2018, nella dichiarazione Inps si dovranno dichiarare tutti gli aiuti "de minimis" fruiti negli esercizi finanziari 2018, 2017 e 2016. Se nel corso dell' anno di godimento dell' incentivo si ha una riduzione della percentuale oraria di lavoro del lavoratore agevolato, sarà onere del datore di lavoro rideterminare l' importo ridotto dell' incentivo spettante.

A cura di Marco Zandonà [1459][382608] Bonifica dell' amianto: 50% solo su pertinenze abitative. La circolare 7/E/2018, a proposito dei lavori di bonifica dell' amianto, specifica che il beneficio fiscale compete per «tutte le categorie edilizie». Si deve intendere che compete per la bonifica di tutte le unità immobiliari anche se non pertinenza di quelle abitative, come nel caso di un capannone artigianale?

C.Z.ORNAVASSO La risposta è negativa. La circolare 7/E/2018 precisa che gli interventi di bonifica costituiscono una categoria a parte che risulta agevolabile ai fini del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). Ciò avviene indipendentemente dalla categoria edilizia in cui gli interventi stessi rientrano e, quindi, anche se sono identificabili come interventi di manutenzione ordinaria, che in genere non sono agevolati, per i lavori interni alle singole unità immobiliari. Ne consegue che la detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche, ad esempio, il trasporto da parte di aziende specializzate dell' amianto in discarica. Tuttavia, l' immobile oggetto dell' intervento deve essere sempre un edificio a destinazione residenziale o pertinenza di edificio residenziale (box, cantina o soffitta). Viceversa, le spese di bonifica dell' amianto inerente unità immobiliari con destinazione diversa (capannone artigianale, nel caso di specie) non rientrano tra quelle detraibili ai fini del 50% anche se trattasi di immobili posseduti da persone fisiche.

Condominio A

cura di Pierantonio Lisi [1460][382536] Ripartiti secondo i millesimi costi della relazione tecnica Come dev' essere ripartita, a norma di legge, la spesa (onorario dell' ingegnere) per la "relazione tecnica" relativa all' impianto di regolazione e contabilizzazione del calore, con i relativi criteri di ripartizione dei costi di climatizzazione invernale (calcolo dei millesimi di fabbisogno per il riscaldamento, l' acqua calda sanitaria e la diagnosi energetica) ex norma Uni 10200/2015? F.C.BARI Non esiste una norma che si occupi in modo specifico del compenso dovuto al professionista che redige la relazione tecnica che riguarda la contabilizzazione del calore. Si tratta di una spesa necessaria per assicurare una corretta ripartizione delle spese per il riscaldamento. Pertanto, il criterio di ripartizione applicabile è quello del valore proporzionale (millesimi di proprietà), tra i proprietari delle unità immobiliari servite dall' impianto di riscaldamento. Si potrebbe anche sostenere che la spesa debba essere ripartita in relazione al fabbisogno termico di ciascuna unità immobiliare, sul presupposto che l' utilità espressa dall' impianto di riscaldamento è proporzionale proprio alla quantità di calore che occorre per riscaldare ciascuna unità immobiliare. In tal caso, tuttavia, i proprietari delle unità immobiliari meno esposte risulterebbero avvantaggiati a spese dei proprietari di quelle più esposte.

A cura di Paola Pontanari [1461][383357] Le spese al proprietario se la compravendita è futura Uno dei sei condòmini dell' edificio dove abito si è trasferito in un nuovo alloggio, lasciando l' abitazione in cui ha vissuto finora e per la quale, anni fa, aveva stipulato un patto di compravendita futura che non è mai realizzato per la "latitanza" del proprietario. Quest' ultimo, infatti, è introvabile da molti anni e il condomino ha mantenuto le chiavi e la disponibilità della vecchia abitazione. Questo condomino dovrà continuare a pagare la quota delle spese condominiali relative alla pulizia e alla luce della scala, oltre alla parte fissa legata al consumo di acqua e alla depurazione.

L.G.MARTANO Nel "patto di compravendita futura" il venditore mantiene la proprietà dell' immobile fino a quando non verrà pagato l' intero prezzo stabilito. Pertanto, il condomino che «si è trasferito in un nuovo alloggio», verosimilmente, allo stato, non risultando proprietario dell' unità immobiliare che ha lasciato non sarà tenuto a corrispondere la «quota spese condominiali relative alla pulizia, luce scala e alla parte fissa del consumo acqua e depurazione», anche se ha «mantenuto le chiavi e la disponibilità della vecchia abitazione». Infatti, prescindendo dai rapporti contrattuali intercorsi (nel patto di compravendita futura) tra "venditore" e "acquirente", la persona "economicamente" responsabile nei confronti del condominio resta, comunque, sempre il proprietario, perseguibile legalmente in caso di mancato pagamento dell' acquirente "futuro". Per quel che riguarda la "latitanza" del proprietario, si consiglia di approfondire le ricerche relative alla sua residenza e/o domicilio, anche al fine di poter notificare i solleciti di pagamento e, in extrema ratio, il precetto sulle spese condominiali non corrisposte.

A cura di Matteo Rezzonico [1462][383495] Intervenga l' amministratore per i piccioni infestanti Da circa sei mesi c' è una infestazione di piccioni sul balcone dei condòmini del quarto piano per incuria e stato di salute degli inquilini, anziani e non del tutto autosufficienti. La situazione è tale da necessitare un intervento di sanificazione. Inoltre, richiede alla custode una pulizia straordinaria del cortile interno a causa degli escrementi. Sollecitato sul tema, l' amministratore ha risposto

così: «quando il muratore ha finito i lavori dei sotto balconi ha provveduto a eliminare gli escrementi fin dove poteva, inoltre è stato fatto presente ai proprietari dell' appartamento lo stato dei loro balconi. Essendo il balcone privato, è stato fatto tutto il possibile per quello che è nei compiti dell' amministrazione». Se i piccioni si depositano anche sui dissuasori comuni, non è evidente che questi non siano più efficaci e che vadano sostituiti? Se il problema si ripercuote su diverse parti del condominio a chi spetta intervenire? E qual è la giurisprudenza sul tema?A.C.MILANO

Tralasciando le questioni riguardanti i locali regolamenti di igiene, che possono anche prevedere particolari incombenti a carico degli edifici residenziali privati (e degli amministratori di condominio), e salvo particolari patti contenuti nei regolamenti condominiali contrattuali (se esistenti), ove i piccioni sostino su parti comuni condominiali (cornicioni, davanzali o altro), di eventuali danni, (causati a terzi o ai condòmini), risponde il condominio, a norma dell' articolo 2051 del Codice civile. Va da sé che il condominio può imputare all' amministratore di non essersi attivato tempestivamente per rimuovere le cause dei danni e i danni stessi. Tanto più che l' articolo 1130, comma 1, numero 4, del Codice civile dispone che l' amministratore «è tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell' edificio». Ove invece i piccioni sostino su edifici di proprietà esclusiva, per esempio appoggiandosi su tende installate da alcuni condòmini - come sembrerebbe nel caso del lettore - sono questi ultimi a doversi attivare con l' installazione dei dissuasori o altro, per impedire che il guano dei piccioni danneggi le proprietà sottostanti. Nel primo caso, occorrerà inviare una lettera, via raccomandata o Pec, all' amministratore diffidandolo ad un immediato intervento, salvo eventuale convocazione dell' assemblea, a norma dell' articolo 66, comma 1, delle Disposizioni di attuazione al Codice civile. Tale norma prevede infatti che «l' assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall' articolo 1135 del codice, può esser convocata in via straordinaria dall' amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell' edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione». Nel secondo caso, la diffida - che può essere inviata direttamente dai danneggiati (o dall' amministratore, per conto di essi) - dovrà riguardare il condòmino proprietario del quarto piano, tenuto anche al risarcimento di eventuali danni (e rimborsi). Nel senso di ritenere tenuto il proprietario del singolo balcone a impedire la sosta dei piccioni, si veda la sentenza 12784/2013 del Tribunale di Milano, non da tutti condivisa, che fa espresso riferimento a un' ordinanza emessa dal Comune di Milano. [1463][382665] Così le verifiche per il debito con l' ente erogatore di acqua Da alcune indiscrezioni, siamo venuti a conoscenza come condominio, che abbiamo un debito con la società erogatrice dell' acqua pari a 40mila euro. Considerato che si è sempre pagato quanto dovuto, e che l' amministratore non ne ha mai fatto cenno, ci sono delle sue responsabilità? Se sì, cosa possiamo fare per tutelarci?F.M.FOGGIA

Prima di accollare tutta la responsabilità all' amministratore di condominio è opportuno verificare se l' ente erogatore abbia provveduto alle necessarie "letture e fatturazioni", in base al Dpr Dpcm 4 marzo 1996, e successive modifiche e integrazioni, mettendo l' amministratore in condizioni di richiedere il pagamento del

dovuto ai condòmini. Occorre, poi, verificare se non sia intervenuta la prescrizione quinquennale del credito dell' ente erogatore, a norma dell' articolo 2948, numero 4, del Codice civile. Espletate tali verifiche, la responsabilità dell' amministratore di condominio può semplicemente configurarsi per non aver richiesto il pagamento delle spese d' acqua ai condòmini e per non aver recuperato i crediti, in caso di morosità degli stessi. Si tratta di una responsabilità di natura contrattuale per effetto della violazione degli obblighi di mandatario di cui agli articoli 1703 e seguenti del Codice civile e 1218 del Codice civile, nonché dell' articolo 1130, comma 1, numero 3, del Codice civile che obbliga l' amministratore a riscuotere i contributi, salvo il risarcimento del danno. Senza contare eventuali responsabilità di natura penale, ove siano state sottratte indebitamente somme alle casse condominiali, ma sul punto occorrerebbero approfondimenti. Il tale contesto, il condomino può inviare all' amministratore una raccomandata o Pec invitandolo a fornire chiarimenti e, se del caso, a chiedere di esaminare la documentazione condominiale. Se necessario può darsi anche luogo ad una revisione contabile come stabilito dall' articolo 1130-bis del Codice civile. A cura di Silvio Rezzonico [1464][382865] All' amministrazione in carica il vaglio di questioni passate il nuovo amministratore mi ha comunicato via Pec che devo chiedere chiarimenti in merito alla gestione precedente direttamente all' amministratore in carica all' epoca, in quanto il suo compito è, tra gli altri, quello di recuperare i debiti dei condòmini in base alle cifre comunicategli dall' ex amministratore che, tra l' altro, non corrispondono a quelli risultanti nei consuntivi approvati dall' assemblea. Ritengo che qualsiasi chiarimento vada richiesto all' amministratore in carica che ha la facoltà di richiedere direttamente al precedente i chiarimenti necessari, se lo ritiene opportuno, oppure rinviare la questione all' assemblea: tutto questo, a mio avviso, per la continuità della gestione condominiale. La posizione dell' attuale amministratore è regolare e corretta? V.F. CASERTA A norma dell' articolo 1131 del Codice civile, la legale rappresentanza del condominio è affidata all' amministratore in carica e non più all' amministratore cessato. Spetta dunque all' amministratore in carica gestire i rapporti con i singoli condòmini nell' ambito delle risultanze contabili condominiali, in esecuzione delle delibere assembleari (articolo 1130, n. 1, del Codice civile). In tale contesto il lettore, con riserva di eventuali azioni di ripetizione di indebitato o di illecito arricchimento verso il condominio, può diffidare l' amministratore in carica al rispetto dell' articolo 1130, n. 9, del Codice civile per il quale egli deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso». Ove non sia in grado di ricostruire con esattezza l' effettiva situazione contabile, l' amministratore in carica deve comunque rilasciare al condomino un' attestazione scritta che, occorrendo potrà essere sottoposta al sindacato dell' assemblea, a norma dell' articolo 1133 del Codice civile. [1465][382744] Stanza annessa, millesimimodificati dai proprietari All' ultimo piano di un condominio dove ho un appartamento vi sono solo due abitazioni; una risultava di proprietà dei miei genitori, mentre l' altra è mia. In sede di successione (avvenuta oltre 10 anni fa) fu stabilito che avrei acquisito la proprietà anche di una stanza dell' appartamento dei miei genitori. L' accorpamento della stanza è avvenuto dopo la successione. A distanza di circa 5 anni, un altro condomino ha chiesto la revisione

dei millesimi condominiali. Sono obbligato ad accettare la revisione dei millesimi? Qual è la maggioranza prevista per un eventuale delibera assembleare che imponga la variazione dei millesimi? Una volta variati i millesimi che efficacia/decorrenza avrebbe la nuova tabella millesimale? D.C.SIENA Come avviene nel caso della suddivisione di una quota millesimale unica, a nostro giudizio, la suddivisione di una quota condominiale in due diverse quote, nell'ambito del totale dei millesimi preesistenti, non comporta la revisione delle tabelle millesimali, non verificandosi la condizione di cui all'articolo 69, n. 2, delle Disposizioni attuative del Codice civile (aumento di oltre un quinto della superficie attribuita al lettore). Tanto più che, nel caso esposto dal lettore, il totale delle quote millesimali dei genitori e del lettore, è rimasto identico a quello dei due alloggi originari, senza variazione per le quote degli altri condòmini. Alla suddivisione delle nuove quote, all'interno del totale dei millesimi originari, devono provvedere gli interessati, senza necessità dell'intervento dell'amministratore o dell'assemblea. Una volta effettuata la suddivisione, gli interessati saranno solo tenuti a comunicare all'amministratore le nuove intestazioni, con le rispettive nuove quote. Edilizia e Urbanistica A cura di Vincenzo Petrone [1466][382547] Altezza degli ambienti: c'è una tolleranza del 2 per cento. Ho ereditato un immobile di due piani, in costruzione, già compagnato, divisibile in quattro appartamenti. Il mio tecnico ha notato che l'altezza tra il soffitto non intonacato e il calpestio senza massetto e pavimento è non omogenea e in varie parti è tra i 2,68 e i 2,70 metri. Dovendo poi aggiungere massetto e pavimento, l'altezza interna finale, in questi punti, arriverà a 2,64 - 2,65 metri e, comunque, inferiore alla misura inderogabile di 2,70 metri. Mettendo pannelli radianti, a soffitto o a pavimento, e riuscendo a raggiungere un'altezza interna, comprensiva di pavimento, pari a 2,60 metri, in conformità al Dm Sviluppo Economico 26 giugno 2015 gli appartamenti sarebbero regolari? In questa situazione, inoltre, può essere applicata la tollerabilità di cantiere del 2 per cento? G.S.RO