

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI

Andrea Cortinovis
Carlo Luigi Rossi
Sergio Sala
dell'Ordine dei commercialisti ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO

Angelo Bigoni
del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO

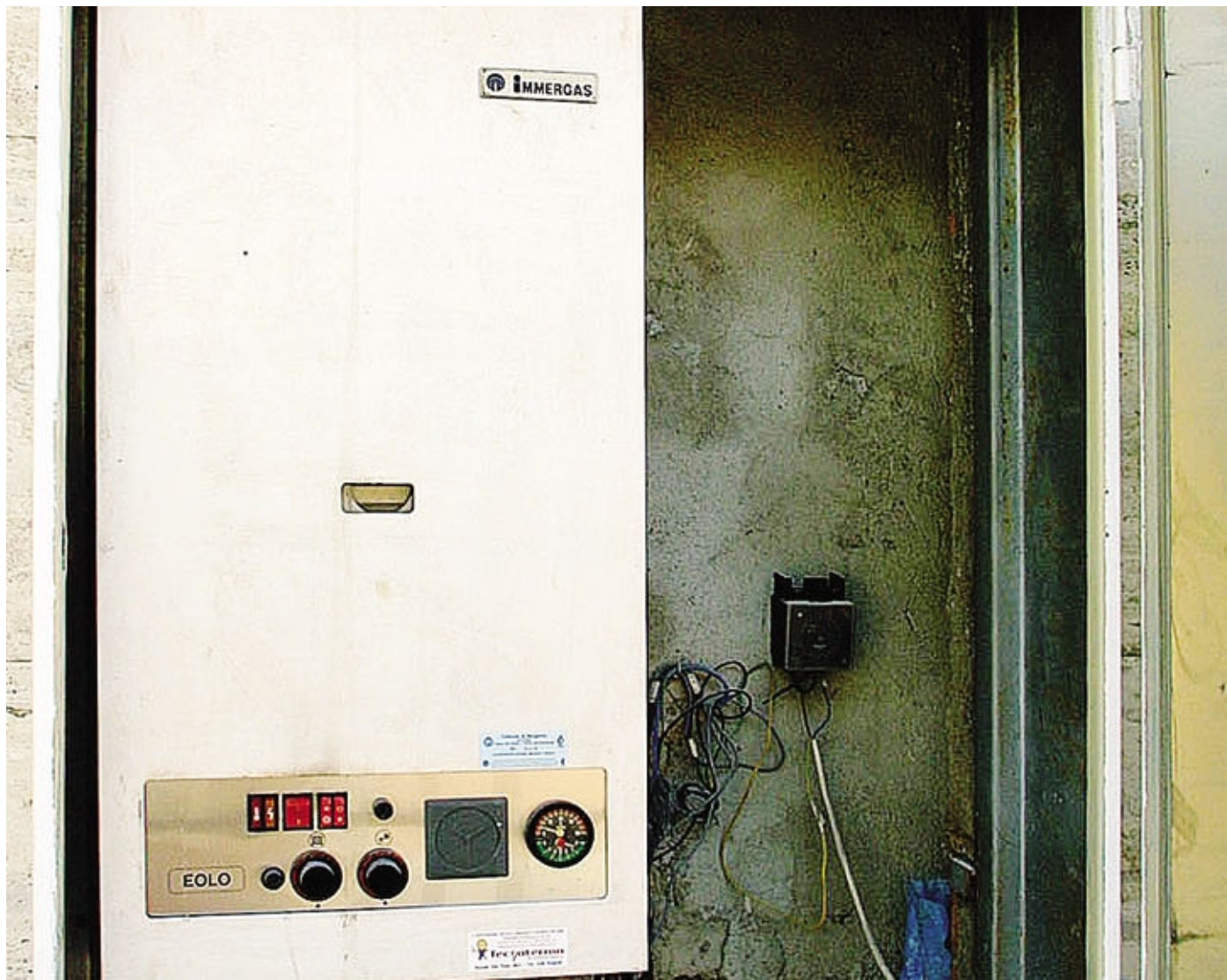
Milena Lorenzi
Daniele Mazzocchi
del Centro studi
Consulenti del lavoro di Bergamo

Per le tue domande:

compila il coupon e invialo via fax allo **035/386.217**
manda una email a: **trovarisposte@eco.bg.it**
oppure clicca sull'apposita finestra sul nostro sito
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

Caldaie, nuovo libretto L'aiuto dei manutentori

La Regione chiede agli utenti un numero elevato di dati tecnici
E prevede sanzioni per chi non li fornisce. L'assistenza degli artigiani



Installatori e manutentori in campo per assistere gli utenti nella compilazione del nuovo libretto delle caldaie voluto dalla Regione

ALESSANDRA BEVILACQUA

È attiva dal 15 ottobre, per l'entrata in vigore del Dgr X/1118, la targatura degli impianti e il nuovo «Libretto di impianto».

Gli impianti cui si applica la nuova normativa in Lombardia sono: caldaie alimentate a combustibili fossili superiori a 5kw (gas naturale, gpl, gasolio, carbone, olio combustibile, altri combustibili fossili solidi, liquidi o gassosi); impianti alimentati a biomassa legnosa superiore a 5kw (legna, cippato, pellet, bricchette); pompe di calore utilizzate per la climatizzazione invernale o estiva con una potenza complessiva superiore a 12 kw; gruppi frigoriferi con potenza superiore a 12kw; scambiatori di calore della sottostazione di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento; cogeneratori e trigeneratori superiori a 5kw; scaldacqua al servizio di più utenze o a uso pubblico superiore a 5 kw; stufe, caminetti chiusi, apparecchi di riscaldamento localizzato a energia radiante (solo nel caso siano fissi e la somma delle potenze degli ap-

parecchi installati nella singola unità immobiliare sia superiore a 5kw). La targatura viene effettuata dai manutentori, per attuare le nuove disposizioni. Nel caso del nuovo libretto, che sostituisce quello esistente, per i nuovi impianti, la compilazione iniziale avviene a carico dell'impresa installatrice in occasione della prima messa in funzione dell'impianto. Per gli apparecchi già esistenti, potrà essere il manutentore a rilasciarlo, in occasione della prima manutenzione utile per l'invio della Dichiarazione di avvenuta manutenzione (Dam) all'ente competente.

I dati richiesti per il nuovo libretto sono maggiori e più articolati. Il proprietario, il conduttore o il responsabile dell'impianto deve mettere a disposizione le seguenti informazioni: dati catastali dell'edificio in cui si trova l'impianto; riferimenti all'attestato di prestazione energetica (Ace/Ape); il codice del contatore del combustibile (Pdr) e dell'energia elettrica (Pod); il codice di regi-

La rubrica

Come inviare i quesiti per gli esperti

Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte: commercialisti, notai e consulenti del lavoro. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217 oppure consegnarlo alla sede de L'Eco di Bergamo in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail all'indirizzo 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 nella richiesta.

Commercialisti

RISPOSTA N. 243

Affitto con riscatto Come si tratta fiscalmente

Mi è stato proposto di vendere con un contratto che prevede la formula di affitto con riscatto (o Rent to Buy) un appartamento di proprietà di mia moglie da più di 20 anni ma che è attualmente libero. A questo punto desidererei sapere come devono essere trattate fiscalmente (nella conseguente denuncia dei redditi) sia la caparra di acconto, sia le successive rate mensili e infine il saldo.

— LETTERA FIRMATA

La formula dell'affitto riscatto è soggetta normalmente a due tipologie di reddito. Da una parte vi è il reddito derivante dalla eventuale plusvalenza sulla cessione dell'immobile, dall'altra vi è il reddito derivante dal canone di locazione concordato. Nel caso specifico, trattandosi di immobile detenuto da oltre 5 anni non ci sono imposte da pagare per il venditore sulla plusvalenza eventualmente maturata. Restano invece dovute le imposte relative al canone di locazione annuale ancorché tale importo possa poi essere scomputato dal prezzo finale di compravendita. Il contratto di affitto riscatto sarà da registrare, il reddito di locazione sarà da inserire nella dichiarazione dei redditi e sconterà l'irpef relativa. Eventuali acconti e/o caparre saranno parte del prezzo di compravendita e pertanto non andranno inseriti nella dichiarazione dei redditi.

RISPOSTA N. 244

Se non produco rifiuti, devo pagarli lo stesso?

Il proprietario di un box inutilizzabile per la vetustà dell'edificio in cui si trova è comunque

tenuto al pagamento della tassa rifiuti, seppure in esso non viene prodotto alcun rifiuto?

— LETTERA FIRMATA

Il presupposto impositivo della tassa rifiuti solidi urbani è il possesso o la detenzione di locali suscettibili di produrre rifiuti. Vi sono tuttavia specifici casi per i quali la tassa non è dovuta, come ad esempio l'obiettivo inagibilità dei locali. Questo dato deve tuttavia essere indicato esplicitamente nella denuncia originaria o di variazione presentata al competente Comune di appartenenza. Pertanto, nel caso che è stato sottoposto all'attenzione, se il proprietario del box non ha provveduto in tal senso, sino a quando non verrà presentata la denuncia di variazione contenente l'esplicita segnalazione dell'inutilizzabilità del box, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti è comunque dovuta.

RISPOSTA N. 245

Termocamino a legna, quali benefici fiscali

Qual è il beneficio fiscale spettante per l'acquisto di un termocamino a legna, per riscaldamento e produzione di acqua calda, installato in sostituzione di un camino a legna tradizionale? Possono essere compresi nel beneficio anche i costi relativi all'acquisto dei caloriferi e all'installazione?

— LETTERA FIRMATA

La sostituzione di un camino tradizionale con un termocamino, con acquisto e installazione anche dei caloriferi, comporta lavori definibili come di manutenzione straordinaria, agevolati ai fini della detrazione del 50% (articolo 16 bis del Tuir, Dpr 917/1986, art.1, comma 139, della legge 147/2013). L'intervento poi risulta idoneo a ottenere agevolazioni collegate al risparmio energetico, a prescindere dalla qualificazione urbanistica dell'immobile.

