

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Michela Pellicelli
Sergio Saladell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo**IL NOTAIO**
Pietro Turconi

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Paolo Alghisi
Paola Bernardi Locatelli
Valentina Massarelli
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

Anche l'amministratore di condominio nel 730

La novità dal 2016. Quadro dedicato alla comunicazione condominiale
Certificazione unica: le Entrate proseguono con la semplificazione



Nel 730 del 2016 comparirà un nuovo quadro dedicato alla comunicazione dell'amministratore di condominio

MARCO CONTI

Un nuovo quadro dedicato alla comunicazione dell'amministratore di condominio. E' questa la principale novità contenuta nella bozza del modello 730/2016 messa, insieme a quella riguardante la Certificazione Unica (Cu), in anteprima on line dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito (www.agenziaentrate.gov.it).

Tutti i contribuenti che possono utilizzare il modello 730/2016 (riferito ai redditi percepiti nel 2015), si troveranno quindi nel modello una nuova pagina dedicata al quadro K, grazie al quale non si renderà più necessario presentare, come dovuto sinora, il quadro AC del modello Unico Persone Fisiche. Nella nuova pagina dedicata alle comunicazioni degli amministratori condominiali si dovranno riportare i dati identificativi (K1) e catastali del condominio (K2 e K3), riferiti agli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Nella

sezione III del nuovo 730, si dovranno poi inserire i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi del condominio.

Dopo l'introduzione nei mesi scorsi del modello 730 precompilato on line, che non ha mancato di suscitare almeno nella sua prima parte di attuazione diversi problemi applicativi, le Entrate proseguono nel lavoro di semplificazione degli atti. Questo almeno l'intento che chiama in causa anche la bozza della nuova Certificazione unica, mediante la quale, fornendo all'Agenzia delle Entrate più informazioni rispetto all'anno scorso, saranno sensibilmente ridotti i dati da inserire nel modello 770 Semplificato da parte dei sostituti d'imposta.

Le Entrate, elencando le principali novità presenti nei modelli (redditi 2015), evidenziano che dal 2016 i sostituti d'imposta potranno rilasciare una Certificazione Unica comprensiva dei dati fiscali e previ-

Pausa natalizia

La rubrica tornerà il 13 gennaio

La rubrica resterà sospesa per le feste natalizie e riprenderà con l'edizione di mercoledì 13 gennaio. Due le strade per presentare le domande agli esperti. 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 sul 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.

denziali, anche in caso di contribuzioni diverse dall'Inps (ad esempio medici, veterinari, ecc.), che nel 2015 sono state rilasciate separatamente in aggiunta alla Cu 2015. Sia nella Cu sia nel 730 entra la liquidazione mensile del Tfr come parte integrante della retribuzione, prevista per i lavoratori dipendenti del settore privato con un rapporto di lavoro in essere da almeno sei mesi. Nel quadro G del 730/2016 è stato inserito il credito d'imposta per le erogazioni liberali in denaro in favore delle scuole, destinate agli investimenti in favore di tutti gli istituti del sistema nazionale d'istruzione, per la realizzazione di nuove strutture scolastiche, la manutenzione e il potenziamento di quelle esistenti e per il sostegno a interventi che migliorino l'impiegabilità degli studenti, ossia il loro "valore" nel mondo del lavoro. Il credito spetta per un importo pari al 65% delle erogazioni effettuate nel 2015.

Commercialisti

RISPOSTA N. 592

Mini condominio Le detrazioni per le parti comuni

In ipotesi di immobile costituito da tre appartamenti di cui il soggetto A possiede rispettivamente il 100%, il 72% (quota maggioritaria rispetto agli altri proprietari B e C) ed il 44 % (quota maggioritaria rispetto agli altri proprietari B e C) è configurabile comunque un minicondominio e pertanto è necessario richiedere il codice fiscale al fine di fruire della detrazione per le spese di ristrutturazioni delle parti comuni sebbene gli appartamenti non siano di proprietà esclusiva di soggetti diversi?

Grazie

— LETTERA FIRMATA

In relazione alla detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio, l'art. 16-bis del Tuir consente di fruire dell'agevolazione anche per determinati interventi effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'articolo 1117 c.c.

Sulla base dei chiarimenti contenuti nella C.M. 11.5.98 n. 121/E (par. 2.6), nella C.M. 21.5.2014 n. 11 (par. 4.3) e nella R.M. Agenzia delle Entrate 12.7.2007 n. 167, per usufruire della detrazione Irpef in commento sulle «parti comuni di edificio residenziale»:

- non è necessario che sia civilisticamente configurabile un condominio, cioè che vi siano più unità immobiliari possedute da soggetti diversi;
- è sufficiente che vi siano più unità immobiliari abitative distintamente accatastate, anche se possedute dallo stesso soggetto;
- non è sufficiente che vi sia un'unica unità immobiliare abitativa (es. casetta unifamiliare), anche in presenza di pertinenze distintamente accatastate.

In presenza di un «condominio minimo», edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (prima delle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129 c.c. il riferimento era a quattro condomini), risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione dell'articolo 1129 e 1138 c.c. che disciplinano rispettivamente la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente

intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Nel caso in esame è ritenuta opportuna la costituzione del così detto «condominio minimo fiscale» al fine di usufruire delle detrazioni.

RISPOSTA N. 593

Per i frontalieri va compilato il quadro Rw

I lavoratori frontalieri italiani che prestano attività in Svizzera con permesso di tipologia G, il cui stipendio è accantonato su un conto corrente bancario svizzero, devono compilare il quadro Rw nella relativa dichiarazione dei redditi presentata in Italia?

— R. Z.

I lavoratori frontalieri devono compilare ogni anno il quadro RW del modello Unico senza indicare i redditi conseguiti e gli stipendi accantonati su un conto corrente bancario svizzero ma solo per versare l'imposta di bollo relativa ai rapporti finanziari (Ivafe), che è dovuta nella misura fissa di 34,20 euro. Se l'imposta non è versata, la sanzione è connessa ai 34,20 euro e non alle violazioni degli obblighi di monitoraggio relativi alla omissione del quadro Rw.

RISPOSTA N. 594

Ritenuta d'imposta sui compensi da amministratore

Una persona fisica non residente percepisce un compenso quale amministratore di una società italiana. Tale contribuente deve presentare la dichiarazione per la liquidazione dell'Irpef e delle addizionali in Italia relativamente a tali compensi?

— S. C.

I compensi derivanti dalla carica di amministratore, se corrisposti a soggetti non residenti, costituiscono redditi imponibili in Italia ai sensi dell'art. 23 Tuir, ma su di essi è applicata la ritenuta a titolo d'imposta del 30%, che può essere ridotta in virtù delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

Il contribuente viene quindi inciso dalla ritenuta e, se non ha altri redditi di fonte italiana, non presenta la dichiarazione dei redditi in Italia in quanto questo prelievo è sostitutivo di qualsiasi altra forma di tassazione.

Notaio

RISPOSTA N. 595

Immobile in comproprietà: chi decide?

Gentile notaio, buongiorno, siamo 5 fratelli e dal 2005 a seguito della morte del papà siamo proprietari-eredi di un immobile. Tempo fa una sorella si è trasferita all'estero a seguito del lavoro del marito e ci ha venduto la sua quota. Essendo una sorella coniugata in comunione di beni, anche il marito è entrato in possesso di una quota della parte di immobile. La domanda che le rivolgiamo è: se decidessimo in un futuro di vendere l'immobile e se uno dei fratelli non fosse d'accordo, prevale la regola che è chi possiede la quota maggiore a decidere? Oppure la maggioranza? Se invece fosse il cognato che ha la quota minore a non essere d'accordo, che peso ha il suo veto? Si può vendere se non c'è l'accordo di tutti i proprietari? Grazie per la risposta.

— LETTERA FIRMATA

Nell'ipotesi di comproprietà di un bene, ciascuno dei contitolari può disporre della propria quota, salvo il diritto di prelazione dei coeredi. La vendita dell'intero immobile presuppone invece il consenso di tutti i partecipanti, a prescindere dalla quota del rispettivo diritto. Ove uno o più fra i comunionisti si opponesse al trasferimento, ciascun comproprietario ha il diritto di chiedere lo scioglimento della comunione e, nell'eventualità in cui taluno dei contitolari non intendesse addivenirvi, è possibile ottenere la divisione rivolgendosi all'autorità giudiziaria. Le norme che disciplinano la divisione, volontaria o giudiziale, prevedono che gli immobili materialmente non frazionabili siano ricompresi nella porzione assegnata a un dividendente, con addebito dell'eccedenza, o, qualora ciò non sia possibile, siano venduti a terzi.

RISPOSTA N. 596

Le tutele per chi acquista immobili da costruire

Vorrei chiedere al notaio quali sono i principali rischi nell'acquisto di un immobile «sulla carta». Abbiamo visto un progetto che ci interessa ma mia moglie diffida ad acquistare in questo modo. A cosa possiamo andare incontro? C'è un modo per tutelarci? Ci preoccupano maggiormente i ritardi nella consegna dell'immobile. Grazie.

— LETTERA FIRMATA

Il D.Lgs. 122/2005 ha introdotto un sistema articolato di tutele per l'acquirente di immobili da costruire che prevede, fra l'altro, a carico del venditore, l'obbligo di procurare una fideiussione a copertura degli importi versati prima del trasferimento della proprietà

TROVA INCENTIVI

Sostegno allo sviluppo rurale locale La dotazione è di 64 milioni di euro

La direzione generale Agricoltura di Regione Lombardia ha prorogato al 15 gennaio 2016 il termine per la presentazione delle domande della Misura 19 «Sostegno allo sviluppo locale Leader» del Programma di Sviluppo Rurale (Psr) 2014-2020. Il bando, con fondi europei, si propone in particolare di selezionare i Piani di Sviluppo Locale (Psl) e i Gruppi di Azione Locale (Gal), che attueranno le «strategie di sviluppo locale di tipo partecipativo». Complessivamente la dotazione finanziaria è pari a 64,3 milioni di euro, cifra con la quale s'intende favorire la costituzione e il rafforzamento dei partenariati locali, capaci di implementare piani e progetti integrati di sviluppo socio economico e territoriale, costruiti intorno a temi legati alle identità, ai valori, ai bisogni delle imprese e delle persone e alle risorse di ogni territorio, che vedano la partecipazione degli attori

locali, in grado di dare un contributo allo sviluppo equilibrato e sostenibile di ogni territorio. I Piani di Sviluppo Locale devono concentrarsi su un numero di ambiti tematici non superiore a tre, sui quali impostare la progettazione locale, in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di partenariato. Devono ovviamente essere declinati nel contesto rurale lombardo, tenendo conto degli aspetti socio economici ed ambientali che caratterizzano il territorio per accrescerne gli elementi di attrattività, coniugandoli al paesaggio agricolo, e ai prodotti agricoli, agroalimentari tradizionali ed enogastronomici che lo qualificano e lo distinguono. Tra gli ambiti tematici di intervento, citiamo i sistemi produttivi locali, l'energia rinnovabile, il turismo sostenibile, la cura e tutela del paesaggio, l'uso del suolo e della biodiversità, l'inclusione sociale di specifici gruppi svantaggiati e/o marginali. Info: maria_gloria_sainaghi@regione.lombardia.it.

M. C.



In attesa di cortese risposta, porgo cordiali saluti.

— LETTERA FIRMATA

Ritengo che la sua collaboratrice non abbia diritto di usufruire dei permessi retribuiti per diritto allo studio previsti dall'articolo 159 del Ccnl commercio. Tale articolo prevede infatti che i lavoratori possano richiedere al datore di lavoro 150 ore di permessi retribuiti in un triennio solo per determinate casistiche, che vengono dettagliatamente specificate: per frequentare corsi di studio compresi nell'ordinamento scolastico, svolti presso istituti pubblici o riconosciuti in base alla L. 86/1942, per frequentare corsi regolari di studio per il conseguimento del diploma di scuola secondaria superiore e per il conseguimento di diplomi universitari o di laurea o di master universitari. Diversamente si ritiene che la sua collaboratrice possa richiedere il congedo per formazione previsto dall'articolo 160 del Ccnl. Tale articolo prevede infatti che i lavoratori con almeno 4 anni di anzianità di servizio presso la stessa azienda possano richiedere una sospensione del rapporto di lavoro per congedi per la formazione per un periodo non superiore a 11 mesi, continuativo o frazionato, nell'arco dell'intera vita lavorativa. Per congedo per la formazione si intende quello finalizzato al completamento della scuola dell'obbligo, al conseguimento del titolo di studio di secondo grado, del diploma universitario o di laurea, alla partecipazione ad attività formative diverse da quelle poste in essere o finanziate dal datore di lavoro. Nelle attività formative diverse può essere compreso il tirocinio,

in quanto trattasi di esperienza lavorativa finalizzata alla formazione. Le specifico che qualora Lei decidesse di voler accordare in ogni caso le 150 ore di permessi retribuiti alla sua collaboratrice per effettuare il tirocinio nulla glielo vieta, in quanto si tratterebbe di un trattamento di miglior favore rispetto alle previsioni contrattuali.

RISPOSTA N. 598

Il Jobs act ha (quasi) abolito i co.co.pro.

È vero che con il Jobs act i contratti di lavoro a progetto non esistono più?

— S. TERZI

Sì, ma non del tutto. Sono state infatti abrogate tutte le norme della legge Biagi che li avevano istituiti e disciplinati (articoli da 61 a 69-bis del decreto legislativo n. 276 del

2003), con le relative modifiche introdotte nel corso degli anni successivi. Queste norme rimangono però in vigore solo per i contratti già in atto alla data di entrata in vigore del decreto (25 giugno 2015). Da tale data nessun nuovo contratto a progetto può dunque essere stipulato: quelli in corso possono proseguire fino alla loro scadenza (il lavoro a progetto è, infatti, per legge, necessariamente a termine), e comunque non oltre il 31/12/2015. Resta comunque la possibilità di stipulare collaborazioni coordinate e continuative, a questo punto senza il vincolo del progetto. Oggi la possibilità di dar vita a collaborazioni coordinate e continuative è sottoposta a nuovi, e ancor più stringenti, requisiti. Il confine tra autonomia e subordinazione si sposta a favore della seconda, allargando il campo di applicazione della disciplina del lavoro

subordinato. L'eliminazione del vincolo del progetto non lascia, quindi, campo libero all'espandersi delle co.co.co. Viene invece meno un equivoco che la tipizzazione contrattuale del «lavoro a progetto» aveva, sia pur involontariamente, alimentato: quello che bastasse l'individuazione di un progetto per essere poi liberi di atteggiare il rapporto a proprio piacimento. Il Jobs act, dunque, rilanciando la centralità di un lavoro subordinato con nuove (più flessibili) regole, ridisegna anche il lavoro autonomo e i suoi confini.

RISPOSTA N. 599

Il dipendente non versa alla gestione commercianti Inps

Sono socio accomandatario di una sas e contemporaneamente sono dipendente a tempo pieno di altra società. Sono tenuto al versamento dei contributi previdenziali all'Inps gestione commercianti?

— LETTERA FIRMATA

L'iscrizione all'Inps ed il pagamento dei relativi contributi è, in generale, obbligatoria per tutti i soci accomandatari in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, ciò in quanto per legge viene loro attribuito il potere di amministrazione e di gestione della società. Tuttavia, nel caso in oggetto, in cui il socio accomandatario (ad es. di un'attività commerciale) sia anche lavoratore dipendente a tempo indeterminato full time, non è necessaria l'iscrizione alla Gestione Commercianti dell'Inps né il versamento di ulteriori contributi; ciò, purché sia possibile qualificare e dimostrare che il lavoro dipendente è prevalente sia in termini di tempo che in termini reddituali rispetto all'attività d'impresa. Una volta avviata l'attività, l'Inps potrebbe comunque inviare al lavoratore una comunicazione in merito all'iscrizione del soggetto alla Gestione Commercianti a cui sarà sufficiente rispondere spiegando i motivi che prevedono la cancellazione dell'iscrizione e provando l'esistenza del rapporto di lavoro dipendente allegando una copia dell'ultima busta paga percepita.

@Trova Risposte

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

Il tuo quesito

Rubrica (barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

☐ Commercialista

☐ Notaio

☐ Consulente del lavoro

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.

Informative 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