

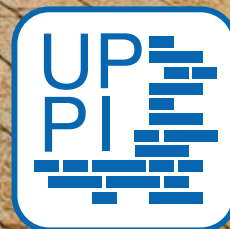
UPPI nazionale

Rivista di informazione a cura dell'Associazione U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari



N.2 | 2017

www.uppi.it



- 3** EDITORIALE DEL PRESIDENTE
Avv. Gabriele Bruyère
- 5** COMUNICATO STAMPA
Dr. Jean-Claude Mochet / Avv. Gabriele Bruyère
- 6** EMIGRAZIONE E GLOBALIZZAZIONE
Avv. Nerio Marino
- 7** NOVITÀ LEGISLATIVE E GIURISPRUDENZIALI
Avv. Giacomo Carini
- 8** DELIBERA DA ANNULLARE SE MANCA LA NOTA
ESPLICATIVA AL RENDICONTO DI GESTIONE
- 13** NUOVA DISCIPLINA FISCALE PER LE LOCAZIONI BREVI
Dr. Jean-Claude Mochet
- 15** I BONUS SISMICI E PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Giuseppina Balducci
- 17** IL CONTO DEPOSITO
Paolo Ciri



Bologna,
Piazza Maggiore

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

**COMITATO
REDAZIONALE**
Arch. Paolo Allasio
Avv. Francesco Liore
Arch. Marco Ravera

**COMITATO
REDAZIONALE**
Arch. Paolo Allasio
Avv. Francesco Liore
Arch. Marco Ravera

DIREZIONE
Corso Palestro, 8
10122 Torino
Tel. 011 5613580
011 5613991
uppi.torino@tin.it

Siamo in una stagione politica complessa, aggravata dalla perdurante crisi economica, di cui non si intravedono chiaramente sintomi di ripresa.

I consumi stentano, lo scenario europeo genera incertezze, e la pressione fiscale non rallenta, anzi nei confronti dei proprietari immobiliari si paventano aggravii che verranno, forse, procrastinati solo in virtù delle prossime elezioni. E, devo dire, che la politica proprio non ci aiuta; non ci ha mai aiutato.

Ho mantenuto stretti contatti con le istituzioni, e se a parole ci hanno paventato la loro disponibilità, questa purtroppo non si è manifestata in supporti concreti, anzi, con l'Europa alle costole ... Ed è proprio l'Europa il primo nemico della proprietà immobiliare italiana: prima è stata la Commissione europea, poi l'Ocse e adesso l'Ecofin.

La Commissione europea ha chiesto all'Italia di spostare l'imposizione fiscale dai fattori di produzione, ad esempio le imposte sul lavoro, ai fattori che hanno meno impatto sulla crescita, come la tassa sulla prima casa per i redditi alti.

I ministri delle Finanze dell'Unione europea hanno poi chiesto al nostro Paese di "spostare il carico fiscale dai fattori di produzione verso tasse che avrebbero effetti minori sulla crescita", confermando anche la richiesta di avviare una riforma sugli estimi catastali.

La reintroduzione della tassa sulla prima casa è stata ancora richiesta dall'Ocse, che ha suggerito di rimettere il balzello sull'abitazione principale basato su valori catastali aggiornati, con l'obiettivo di aumentare il gettito e rendere le tasse più eque.

Ed infine l'Ecofin ha invitato l'Italia a "mettere in atto uno sforzo di correzione nel 2018, che sia in linea con i requisiti del braccio preventivo del Patto di Stabilità e Crescita" e che tenga allo stesso tempo in considerazione "la necessità di sostenere la ripresa (economica) in corso". Nel 2017-2018 "il Consiglio in generale ritiene che l'Italia debba tenersi pronta a prendere nuove misure per assicurare il rispetto del Patto".

Questa continua pressione dell'Europa è culminata nell'ulteriore suggerimento da parte del Fondo monetario internazionale che indica anche al nostro paese dove recuperare le risorse per abbattere il costo del lavoro, ossia tassando le proprietà immobiliari:

"L'Italia dovrebbe razionalizzare le agevolazioni fiscali, allargare la base imponibile e istituire una tassa moderna sulle proprietà immobiliari". L'idea lanciata dall'Fmi in concreto suggerisce al nostro paese di aumentare il gettito del prelievo sulla casa o di istituire una patrimoniale secca.

Una soluzione questa che se attuata dal nostro Governo sarebbe solo una mazzata ulteriore su un settore, come quello immobiliare, già in crisi e che si riverirebbe su tutta l'economia italiana visto che il mattone è indissolubilmente legato al Pil. E nessuno considera che la pressione fiscale sugli immobili nel nostro paese è superiore al 300 per cento di quella tedesca e soprattutto che aumentare la tassazione sulla proprietà ha conseguenze negative sul Pil.

Purtroppo in Italia è stata intrapresa questa strada, dal 2012, e gli effetti

sull'economia sono sotto gli occhi di tutti per cui è giunti veramente il momento di invertire la rotta e non certo di perseverare nell'errore. Oggi per contro è necessario ed imprescindibile che il carico fiscale sugli immobili subisca una netta flessione posto che le case valgono meno e non possono essere tassate sempre più.

La pressione fiscale sulla casa è decisamente non più sostenibile mentre occorre ritrovare la redditività degli immobili ed un nuovo apprezzamento del valore delle abitazioni dovrebbe essere l'obiettivo di un governo che vuole rilanciare l'economia e tutelare i 2/3 delle famiglie italiane, giovani ed anziani e chi ha investito i risparmi di una vita nel mattone come bene rifugio.

Noi, l'UPPI, ci siamo posti un obiettivo alto nella difesa della casa ed in genere della proprietà e questa difesa dobbiamo cercare di arricchirla di contenuti e di visioni verso il futuro.

Dobbiamo pertanto continuare ad esercitare un maggiore e più assiduo controllo sul Governo e continuare nella lotta politica e sindacale affiancandovi il tema del miglioramento della nostra struttura organizzativa e dei servizi che offriamo agli associati dando sempre più importanza alla tutela contrattuale, fiscale, previdenziale, alla quale dobbiamo necessariamente aggiungere la comunicazione e la formazione culturale dell'essere proprietari e contestualmente condomini.

Dobbiamo poi assolutamente continuare ad insistere per una estensione

della cedolare secca sugli affitti anche agli immobili commerciali, artigianali ed industriali, ed a tale fine abbiamo già proposto quantomeno una sperimentazione della cedolare per contrastare la desertificazione dei centri storici, e per incentivare anche il mercato delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione per giungere eventualmente a fare applicare anche a questi contratti di locazione un canone concordato.

Ma non ci si dovrà fermare. L'impegno dell'UPPI negli anni a venire deve essere rivolto ad ottenere una strutturale e seria modifica del modo di locare, che passa attraverso l'utilizzo di tutti gli strumenti anche innovativi per snellire i rapporti tra proprietari e conduttori e per dare certezze di redditività agli investimenti immobiliari e contestuali certezze di godimento degli immobili ai conduttori mediante canoni appropriati nell'interesse di tutte le parti e dello Stato ma senza l'applicazione di balzelli e imposizioni fiscali che hanno come risultato solo la disincentivazione degli investimenti immobiliari.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI



L'U.P.P.I. chiede al governo di non sanzionare i modelli RLI per la registrazione dei contratti di locazione inviati dal 19 settembre e scartati per problemi al nuovo software

Roma, 2 ottobre 2017

Il nuovo modello RLI, introdotto con il provvedimento del 15 giugno 2017 n. 112605, e utilizzabile dallo scorso 19 settembre per la registrazione dei contratti di affitto e locazione evidenzia, sia nella versione RLI "software" che in quella "web", alcune criticità che stanno creando dubbi e perplessità negli utilizzatori del servizio e che talvolta ne paralizzano l'operatività facendo incorrere nel pagamento di sanzioni e interessi tutti quelli adempimenti (proghe, cessioni, risoluzioni, ecc.) scartati successivamente al 19 settembre.

Di fatto, l'attività della trasmissione telematica è rimasta paralizzata nelle giornate del 19 e del 20 settembre, mentre il giorno 21 settembre è divenuta operativa la versione 2.0.1. che ha parzialmente risolto alcune criticità, ciò nonostante rimangono a tutt'oggi irrisolti problemi riguardanti le trasmissioni telematiche in cui conduttore o locatore risultano essere società.

Inoltre, quando si procede con gli "adempimenti successivi" viene richiesta la tipologia di contratto, l'importo del canone e la durata del contratto. Tale domanda risulta impropria, in quanto tali informazioni sono già state fornite al momento della registrazione del contratto di locazione.

Il sistema chiede se optare per la cedolare secca anche quando è preclusa. Inoltre, la compilazione della sezione relativa alla cedolare secca viene richiesta anche in caso di risoluzione del contratto di locazione sebbene il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 n. 55394 escludesse la possibilità di optare per la cedolare in sede di risoluzione, se non con riferimento alla disciplina transitoria. Neppure la guida alla registrazione è di aiuto, in questo caso, in quanto aggiornata ancora al 23 ottobre 2014.

Infine, in sede di esercizio o meno dell'opzione, vengono richiesti i dati degli immobili sebbene tali dati fossero già stati indicati in sede di registrazione iniziale. Anche in questo caso, la registrazione non va a buon fine se non vengono indicati tutti i dati mancanti o se i dati non sono stati caricati dai funzionari dell'Agenzia delle Entrate per i contratti registrati allo sportello.

Per tali ragioni l'U.P.P.I. chiede al Governo e al Direttore dell'Agenzia delle Entrate di non sanzionare i modelli RLI scartati dal 19 settembre fino al perfezionamento del software, permettendo quindi la ritardata trasmissione telematica.

Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

Terrorismo e migrazione: fenomeni perversi connessi al processo della globalizzazione.

Ci occuperemo brevemente del problema migratorio che assilla il nostro Paese più di qualsiasi altro della fascia mediterranea.

Accogliere quasi quotidianamente schiere di sventurati che fuggono dalla povertà e/o dalle vessazioni di dittatori senza scrupoli è compito d'indiscusso valore umanitario a cui i Paesi di più avanzata civiltà non possono sottrarsi.

Ma accogliere questa gente significa dovere assicurare loro almeno un tetto e un pasto al giorno.

Era inevitabile che prima o poi anche il nostro Paese si sarebbe dovuto confrontare con il fenomeno dell'immigrazione, quando va bene regolare ma, in parte divenuta non più trascurabile, per la vicinanza delle nostre coste ai Paesi cosiddetti del terzo mondo, clandestina.

Il flusso migratorio internazionale, da annoverarsi tra gli effetti indesiderati del processo della globalizzazione, deve considerarsi fenomeno inarrestabile che sta assumendo dimensioni sempre più imponenti creando non pochi

problemi soprattutto ai Paesi di approdo ma, in qualche misura, anche a quelli di transito e di partenza.

E sto parlando di emigrazione regolare: quando diviene clandestina, i problemi per questi Paesi si moltiplicano, come abbiamo visto all'inizio.

Sappiamo benissimo che l'emigrazione non è fenomeno sorto negli ultimi decenni (pensiamo alle centinaia di migliaia di italiani che a partire dalla seconda metà dell'ottocento emigrarono in America, dopo di avere invaso taluni paesi europei come il Belgio, la Germania, la Francia e la Svizzera). Indubbiamente, peraltro, la globalizzazione ne ha anche mutato le connotazioni, per quantità, qualità e tipologia.

L'espansione delle telecomunicazioni, dei telefoni cellulari, della stessa internet, fa sì che in tempo reale le popolazioni a basso sviluppo economico toccano quasi con mano l'opulenza dei Paesi ricchi, evidenziando, con effetto psicologico sconvolgente, l'enorme differenza dei due tenori di vita.



Abbiamo detto trattarsi di fenomeno inarrestabile che leggi protettive, di cui si dotano tutti i Paesi attraversati dai flussi migratori, riescono al massimo ad arginare, certamente non ad arrestare.

D'altra parte sarebbe oltremodo semplicistico e demagogico liquidare il discorso con la solenne affermazione che le moderne democrazie non possano negare a nessuno i diritti umani e i diritti civili. Innanzitutto bisogna distinguere se il destinatario di tali diritti appartiene alla categoria dei cosiddetti regolari ovvero a quella dei clandestini.

Detto questo, ritornando al problema abitativo, si evidenzia un insanabile conflitto tra i residenti e i migranti. Non può esservi dubbio veruno che non compete al patrimonio immobiliare privato risolvere questo problema. Deve, ovviamente, provvedervi la mano pubblica. Ma in Italia appena il 7 - 8 per cento degli immobili appartiene all'edilizia pubblica residenziale, per scopi cosiddetti sociali. Mentre, in Europa, ad esempio, lo Stato francese investe in immobili cosiddetti sociali oltre il 20 per cento, ed in altri paesi UE, come la Germania e la Danimarca, oltre il 50 per cento degli immobili sono finanziati dallo Stato per scopi di edilizia pubblica e sociale!!!

Non si comprende, quindi, perchè in Italia debbano gravare sulla categoria dei piccoli proprietari gli oneri sociali, che invece competono istituzionalmente allo Stato!!

Questa situazione determina nel nostro Paese una vera e propria guerra tra poveri, laddove, cittadini italiani e immigrati competono per occupare alloggi non sempre di edilizia pubblica ma spesso anche di privati cittadini.

Questa guerra tra poveri non fa altro che alimentare le tensioni tra i senza tetto italiani e immigrati.

Tolleranza zero per gli irregolari, equilibrata disponibilità per gli altri, disponibilità che, in tempo di globalizzazione, sarebbe illusorio governare unilateralmente.

Una prospettiva globale, s'impone: è indispensabile intensificare la cooperazione internazionale sia sul piano politico che legislativo perchè il flusso migratorio internazionale sia opportunamente gestito, non dimenticando che esso non rappresenta soltanto una potenziale minaccia all'ordine pubblico, ai livelli salariali, all'identità nazionale, ma rappresenta anche una potenziale nuova risorsa globale.

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI
International



NOVITÀ LEGISLATIVE E GIURISPRUDENZIALI

Avv. Giacomo Carini
Presidente Onorario

La Corte di Cassazione a sezioni unite con sentenza n. 23601/2017 ha ritenuto di estendere la nullità dei canoni di locazione dissimulati, prevista dall'art. 13 della L. 431/98 degli usi abitativi, anche agli usi diversi.
Tempi duri per i piccoli proprietari di immobili!

È da annullare la delibera che approva un rendiconto condominiale non contenente la nota esplicativa di cui all'art. 1130 bis. del c.c.. Così si è espresso il Tribunale di Torino, pur sottolineando che tale mancanza, ad una prima lettura, potrebbe assumere un sapore formalistico, tanto più a fronte di un bilancio sostanzialmente corretto nei contenuti.

Di seguito, un estratto della sentenza.

TRIBUNALE TORINO
Sez. III civ., sent. 4.7.2017,
n. 3528

**RAGIONI DI FATTO
E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

La presente controversia ha ad oggetto l'impugnativa della delibera assembleare assunta in data 12 novembre 2015 dal Condominio convenuto; impugnativa proposta da parte degli attori, G. e M., proprietari di unità immobiliari site nello stabile predetto. In particolar modo, le parti attrici impugnano:

(i) (omissis);

(ii) la delibera assembleare con la quale è stato approvato il rendiconto consuntivo relativo all'anno 2014, posto che lo stesso, secondo gli attori, non sarebbe conforme al disposto di cui all'art. 1130-bis c.c. Inoltre si contesta l'assenza delle "pezze giustificative" e della documentazione contabile a supporto della formazione del rendiconto, nonché la legittimità della posta di debito indicata nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 2014 per l'importo di euro 33.125,89 nei confronti dello Studio P.;

(iii) (omissis).

Il convenuto condominio rappresenta poi che l'amministratore avrebbe messo a disposizione dei condòmini tutta la documentazione contabile relativa al rendiconto consuntivo 2014 informandoli della possibilità di visionare la stessa nell'avviso di convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare in merito al 3 giugno 2015 e al 4 giugno 2015.

(omissis)

Quanto, poi, alle doglianze degli attori in tema di bilancio condominiale, è noto che, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405), non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore «con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa». Il principio di cui sopra è stato però affermato prima della riforma del 2012, la quale sembra ispirarsi a regole diverse.

L'art. 1130-bis c.c. prevede ora, infatti, la redazione di un rendiconto condominiale annuale che deve contenere una serie di specifiche voci contabili, indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, elementi imprescindibili del rendiconto sono:

a) il registro di contabilità;

b) il riepilogo finanziario;

c) una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale.

Ora, nel caso in esame, l'ampia ed approfondita relazione di c.t.u. comprova che il bilancio approvato dalla delibera oggetto d'impugnativa è, sostanzialmente, corretto e veritiero (e piuttosto significativo appare che il c.t.p. degli attori non abbia mosso osservazioni di sorta a tali considerazioni del c.t.u.).

Esso peraltro non contiene (come confermato dal c.t.u.) la nota esplicativa.

Il Tribunale si rende conto del fatto che l'invalidazione della delibera per questa sola (ed assorbente) ragione potrebbe assumere un sapore formalistico: ciò che dimostra la fondatezza degli sforzi, tanto ripetutamente, quanto vana-

mente compiuti dal G.I. e dal c.t.u. per una definizione transattiva della vicenda, tanto più che la già citata relazione dimostra la sostanziale non fondatezza del "rimprovero" relativo all'apostazione a bilancio della "famosa" somma di euro 33.000 circa, che non risponde ad una "manovra" scorretta o, peggio ancora, indebita, da parte dell'amministratore.

Gli è, però, che, dovendo il Tribunale giudicare secondo le vigenti regole del codice (e il bilancio del 2014 si riferisce, per l'appunto, ad un periodo in cui la citata riforma era già in vigore, sebbene da non molto tempo), appare difficile riconoscere come "conforme a diritto" e non "in violazione di legge" la delibera che approvi un bilancio che conforme al disposto dell'art. 1130-bis c.c. non è.

Questo Tribunale non esclude che, un giorno, la giurisprudenza di legittimità possa arrivare ad affermare che una violazione di questo genere non ha carattere sostanziale e che ciò che rileva, anche ai fini dell'art. 1137 c.c., è che "sostanzialmente" il bilancio sia veritiero, anche se privo di taluno degli elementi prescritti dalla legge.

Oggi, però, in assenza di affermazioni di principio analoghe a quelle della citata decisione del 2007, e, soprattutto, a fronte del mutato scenario normativo, l'approdo alla tesi più rigorosa appare quello più conforme alla lettera (se non, forse, allo spirito) della legge. In fondo, come pure si continua ad insegnare sui banchi di Giu-

risprudenza, "la forma è garanzia" e dunque l'argomentazione di cui sopra, in apparenza di sapore formalistico, ad un più attento esame forse non appare poi così errata.

Va da sé che l'approdo a tale conclusione possiede carattere assorbente (quale "ragione più liquida": cfr. ad es. Cass., 19 agosto 2016, n. 17214) in ordine agli altri allegati motivi di invalidità adottati dagli attori, con conseguente annullamento della delibera relativa. (omissis)

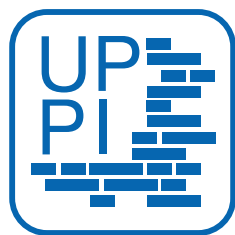
Non rimarrà pertanto che procedere all'accoglimento delle domande degli attori. Le spese (ivi comprese quelle di c.t.u.) seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. 55/2014. (omissis)

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando; sul contraddittorio delle parti; contrariis reiectis;

PRONUNZIA l'annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale del Condominio convenuto tenutasi il giorno 12 novembre 2015, relativamente ai punti nn. 1 e 3 dell'o.d.g. dell'assemblea relativa alla gestione ordinaria e ai punti nn. 2 e 3 dell'assemblea relativa alla gestione riscaldamento tenutasi lo stesso giorno; (omissis).





**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

Area Metropolitana Bolognese

I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Aspetti legali e agevolazioni fiscali

20 Ottobre 2017

ore 15,00 – 19,00

BOLOGNA

ZANHOTEL EUROPA

Via Cesare Boldrini n.11

con il patrocinio di



Comune di Bologna



Casa
è Bologna



INGRESSO LIBERO

Programma

15,00

Registrazione partecipanti

15,30

Interventi di saluto

Avv. Gabriele Bruyère

Presidente Nazionale UPPI

Avv. Nerio Marino

Presidente UPPI INTERNATIONAL

Avv. Fabio Pucci

Segretario Generale Nazionale UPPI

Rag. Andrea Casarini

Commercialista in Bologna

Presidente Provinciale

UPPI BOLOGNA

Co-Moderatori del Convegno

Dott. Prof. Gilberto Baldazzi

Coordinatore Generale Nazionale UPPI

Avv. Nerio Marino

Presidente UPPI INTERNATIONAL

16,00

Avv. Ladislao Kowalski

Vice Presidente Nazionale UPPI

**Contratti a Canone concordato:
aspetti giuridici.**

Durata, proroghe e disdette

16,30

Rag. Claudio Contini

Commercialista in Bologna

Commissione Fiscale Nazionale UPPI

**Contratti a canone concordato:
aspetti fiscali.**

**Le agevolazioni sulle imposte
dirette ed indirette**

**Il Decreto Ministeriale 16/01/2017:
I Nuovi Accordi e l'attestazione
delle Associazioni per
l'ottenimento delle Agevolazioni.**

17,00

Avv. Marco Gaito

Componente Centro Studi Giuridici UPPI

**La Legge 431/98 e gli accordi
sottoscritti in sede locale**

17.30

Dott. Jean – Claude Mochet

Commercialista in Aosta

Presidente Commissione

Fiscale Nazionale UPPI

**La tassazione sulla casa
alla luce delle indicazioni
dell'Unione Europea**

18.00

Dibattito

Segreteria Organizzativa UPPI – Area Metropolitana Bolognese

Via Testoni n.1/b – 40123 BOLOGNA | Tel.051.232790 – Fax 051.279340 | info@uppi-bologna.it



L'art. 4 DL 24 aprile 2017, n. 50 convertito nella legge 21 giugno 2017, n. 96 ha introdotto una disciplina fiscale specifica per le cosiddette "locazioni brevi", ossia per quei contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori (fornitura di biancheria e pulizia dei locali), stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.

L'aspetto maggiormente innovativo riguarda il ruolo attribuito al soggetto che si incarica di intermediare il contratto, sia che questo operi attraverso il canale telematico (AIRBNB, Booking, HomeAway, ...) sia che operi nelle forme più tradizionali (agenzia immobiliare).

Il ruolo dell'intermediario è duplice e riguarda sia il monitoraggio delle operazioni, con obbligo di comunicazione dei dati all'Amministrazione finanziaria, sia il prelievo dell'importo del 21% a titolo di ritenuta in quanto sostituto d'imposta. Nel primo caso, al fine di contrastare l'evasione, viene previsto che i mediatori immobiliari comunichino all'agenzia delle entrate i dati relativi alle locazioni brevi stipulate per il loro tramite. L'omessa o inesatta comunicazione sconterà una sanzione da 250,00 a 2.000,00 euro. Nel secondo caso, gli intermediari, quando incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione, devono operare e versare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei proventi della locazione all'atto dell'accredito. La ritenuta operata dall'intermediario è da ritenersi a titolo di acconto se il locatore non esercita in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per il regime della cedolare secca; è da ritenersi a titolo di imposta se il locatore, in sede di dichiarazione, opta per il regime della cedolare secca. La ritenuta dovrà essere versata dall'intermediario entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata con modello F24.

Gli intermediari dovranno inoltre inviare agli interessati la certificazione unica annuale con gli importi pagati, seguendo le modalità indicate

dall'articolo 4 del Dpr 322/98.

In sintesi, le novità introdotte dal 1° giugno 2017 consistono:

Conferma della cedolare secca. In alternativa all'Irpef ordinaria, per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017, è confermata la possibilità di optare per l'applicazione delle disposizioni relative alla cedolare secca, con l'aliquota del 21%.

La durata dei contratti. Per ciò che concerne la durata, la norma parla di contratti "di durata non superiore a 30 giorni".

La "fornitura" di biancheria e la pulizia dei locali. Il comma 1 dell'art. 4 stabilisce che si intendono per contratti di locazione breve anche quelli "che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali".

L'estensione del regime sostitutivo alle sublocazioni. La nuova disposizione viene estesa anche ai canoni percepiti in caso di sublocazione oppure a quelli ricevuti dal comodatario che a sua volta affitta l'immobile con la conseguenza che tali canoni potranno essere assoggettati alla cedolare secca. Tale possibilità rimane, invece, esclusa per le locazioni abitative 4+4 e 3+2. Per quanto riguarda la sublocazione, era stata proprio l'Agenzia delle entrate – nella citata circolare n. 26/E/2011 – a rilevare che il regime fiscale della cedolare secca "non trova applicazione con riferimento ai contratti di sublocazione di immobili, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), del Tuir e non tra i redditi di natura fondiaria". Si tratta, pertanto, di una oggettiva estensione dell'ambito applicativo di questa modalità di tassazione alternativa all'Irpef esclusivamente per le locazioni brevi.

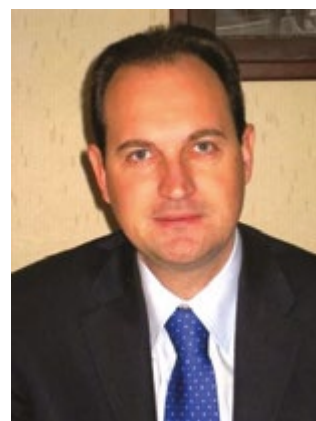
L'obbligo di comunicare i dati relativi ai contratti e della ritenuta d'acconto per gli intermediari.

Spetta l'obbligo a tutti i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché a quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità

immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi, ovvero, qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, di operare, in qualità di sostituti di imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e dei corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario, con conseguente onere di provvedere al relativo versamento e alla relativa certificazione.

L'imposta di soggiorno. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei canoni o corrispettivi, è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.



Si terrà a Villa Fabri di Trevi il 18 novembre 2017 il convegno che l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI) regionale dell'Umbria, e l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) dell'Umbria, hanno organizzato per approfondire i recenti provvedimenti governativi in merito agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e a quelli relativi all'adozione di misure antisismiche per la loro messa in sicurezza. In particolare il convegno si occuperà dei temi di seguito descritti.

La cessione del credito per i condomini è ad oggi attuativa grazie all'emanazione dei seguenti provvedimenti:

Provvedimento dell'agenzia delle entrate n. prot. 108572 dell'8 giugno 2017

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232

Provvedimento dell'agenzia delle entrate n. prot. 108577 dell'8 giugno 2017

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e quelli di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232

Provvedimento dell'agenzia delle entrate n. Prot. 165110/2017 Del 28 agosto 2017

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 già disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017

Durante le relazioni del convegno si esporrà il primo caso concreto di *cessione del credito* che l'amministratore Balducci Giuseppina ha in essere per un condominio da Lei amministrato in *cessione del credito*. Primo caso in Umbria

Per l'esposizione di parte del convegno, è stata interpellata la Optima Energia azienda che ha svolto tutta la parte professionale tecnica per accedere alla cessione - *sarà esposto l'intervento di riqualificazione energetica che ha permesso ai condomini di pagare solo il 30% del costo di intervento complessivo grazie al conseguimento dei parametri tecnici richiesti dai decreti legislativi tecnici (dm 26 giugno 2016) e quindi di conseguenza alla cessione del credito*

La scelta della sede presso villa Fabbri di Trevi è stata decisa in quanto essendo il comune in zona *rischio 1* per edifici condominiali possiamo informare in dettaglio anche delle procedure non solo per la riqualificazione energetica ma bensì per le misure antisismiche e mettere a conoscenza i cittadini dell'area a rischio degli attuali strumenti incentivanti in vigore e attuativi grazie ai provvedimenti sopra enunciati e che comunque alleghiamo alla presente lettera.

La platea invitata al convegno sarà informata delle grandi opportunità concesse dal 2017 al 2021 per tutti gli interventi edili (strutturali, di installazione di materiali isolanti, di sostituzione di centrali termiche, di installazione di contabilizzazione del calore) in edifici condominiali.

Fino ad oggi le proposte di intervento - sia di riqualificazione energetica sia di azioni antisismiche - hanno trovato grandi problematiche per essere approvate in delibera a seguito di condomini che bloccavano i lavori in quanto "incapienti" - così li chiama la legge attuale.

Oggi grazie al nuovo aggiornamento legislativo tutti i condomini anche quelli non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, posso cedere il loro credito (del 70%, 75%, 85% a seconda degli interventi in valutazione dal tecnico abilitato).


Questo cambia tutto dal punto di vista attuativo ed esecutivo degli interventi proposti dai tecnici nelle assemblee condominiali, in quanto è stato tolto un grande ostacolo che non permetteva per alcuni personaggi la realizzazione degli interventi e le assemblee quindi venivano chiuse con insoddisfazione.

Un altro punto saliente del convegno sarà esporre servizi finanziari atti a ricoprire con semplici rate mensili il costo che rimane a carico dei condomini. Verrà illustrato come attraverso interventi di riqualificazione energetica e/o azioni antisismiche l'unione della cessione con la dimi-

nuzione dei costi di gestione (sul riscaldamento termico) permetterà ad ogni condòmino di non accorgersi neanche dell'esborso del rimanente 30% o 25% o 15% (dipende dagli interventi che si studiano per il condominio) da pagare alle imprese realizzatrici degli appalti approvati in delibera condominiale, le quali imprese si assumeranno loro il credito di ogni condòmino e lo decurteranno in 10 o 5 anni a seconda se l'intervento è di riqualificazione o in bonus sismico.

Il convegno, che costituisce occasione per la concessione dei crediti formativi da parte dell'ANACI Umbria, è patrocinato dal Comune di Trevi, che si ringrazia per aver messo a disposizione la prestigiosa sede di Villa Fabri.

Giuseppina Balducci



Presidente Delegazione Uppi Foligno



Foto di Villa Fabri (a sinistra), e foto della città di Trevi (a destra).

La legge "sulla concorrenza" (*) ha introdotto l'obbligo, per il Notaio, di depositare in un apposito conto (detto "conto di deposito") il prezzo della compravendita o il saldo, in caso di acconti, e pure le somme destinate a pagare le imposte o a estinguere gravami o altri oneri.

Una misura ideata a tutela del compratore, altrimenti sottoposto a noti (famigerati) rischi. Per esempio che tra la data del rogito e quella della trascrizione nei registri immobiliari venga trascritta una ipoteca o un pignoramento. Oppure che il venditore venda a più soggetti lo stesso bene, intascando subito, cosicché solo il primo a trascrivere, ovviamente, diverrebbe proprietario, mentre l'altro o gli altri si troverebbe con nulla in mano e con la necessità di una lunga, costosa ed aleatoria azione legale civile o, direi io, penale con costituzione di parte civile.

In realtà non si tratta di regole così nuove come appaiono, bensì della modifica della "legge di stabilità" 2014 (L.147/2013) che già prevedeva il meccanismo, ma era rimasta lettera morta a causa della mancata emanazione dell'apposito decreto attuativo.

Questa procedura, per noi nuova, è già in vigore in altri paesi, tra i quali la Francia. Da noi, però, è obbligatorio solo a condizione che una delle parti ne faccia richiesta,

Il Notaio deve avere un conto corrente apertamente dedicato all'accantonamento di queste somme. E' stabilito che questo conto, pur essendo aperto a nome del Notaio, non è pignorabile dai creditori del Notaio, non entra in successione né in comunione. È logico ed ovvio, ma andava espressamente stabilito.

Egli, eseguita la trascrizione, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli, consolidata la eventuale ipoteca, verificato l'avversarsi di eventuali condizioni sospensive, provvederà a svincolare le somme depositate e a corrisponderle al venditore dell'unità immobiliare e a pagarci le spese ed i tributi cui erano state destinate. Quindi il venditore può essere pagato non alla firma, ma dopo la trascrizione della compravendita e dopo la verifica delle condizioni sopra esemplificate.

Come detto il meccanismo è stato ideato per garantire il pagante dei suoi diritti. Ma il risvolto è gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono devoluti ai fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, nei modi che un Decreto Ministeriale individuerà.

I dubbi: alcuni sostengono che la L. 124 non si applichi ai rapporti nati prima della sua entrata in vigore (29/8/2017) e rogitati dopo. E' un'interpretazione debole. E' è maggioritaria la opinione secondo la quale la regola riguardi comunque tutti i rogiti firmati dopo il 29 agosto.

Non si sa neppure se si possa prendere un accordo, in sede di compromesso, che impegni le parti a non richiedere il conto deposito. Probabilmente no, si tratta di norma cogente, non sarebbe valido.

Le critiche: alcuni hanno rimarcato come lo Stato (rette: il fondo per le piccole e medie imprese) vada a lucrare gli interessi sulle somme di proprietà dei privati. Critica concettualmente condivisibile ma al momento irrilevante dato il bassissimo o nullo tenore dei tassi di interesse.

È stata anche mossa una critica alla regola: nel caso, frequentissimo, in cui si siano versati acconti il solo importo del saldo va a giacere nel "conto deposito", per cui il compratore sarebbe tutelato (con la eventuale restituzione) solo per questa parte, ma non certo per gli acconti ormai incassati dal venditore.

La osservazione più forte, però, viene da coloro che vorrebbero fosse sempre e comunque applicata, non soltanto ai casi in cui una delle parti la richieda. Questi presuppongono, infatti, che la "rinuncia tacita" potrebbe essere poi la regola.

In merito va però detto che queste norme, ancorché immediatamente vigenti, sono state adottate in via sperimentale, tanto che la stessa legge prevede che il Consiglio Nazionale del Notariato debba presentare, entro tre anni, al Ministero della Giustizia, una relazione

per individuare criticità e proporre modifiche.

Dato che questo meccanismo è, in fin dei conti, facoltativo, essendo attivabile solo a richiesta di una delle parti, il Notariato ha già raccomandato ai suoi membri di essere diligenti in quello che viene chiamato "dovere di consiglio", cioè l'obbligo etico e professionale,, ancorché non direttamente giuridico, di consigliare alle parti di fare richiesta e di fruire di questa opportunità.

(*) riferimento giuridico

Legge 124/2017 entrata in vigore il 29/8/2017 pubblicata sulla G.U. n 189 del 14/8/2017 articolo 1, commi 142 e 143, i quali vanno a modificare l'articolo 1, commi 63/67 della legge 147/2013.

Paolo Ciri

UPPI Spoleto





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
della Provincia di Siena

ORGANIZZANO PER IL GIORNO
10 Novembre 2017 Ore 9,00
Sala Conferenze CIA Siena Via delle Arti 4 Siena

SEMINARIO
SICUREZZA DEGLI EDIFICI OBBLIGO DEL REGISTRO ANAGRAFE SICUREZZA
DEL CONDOMINIO - RAS
VERIFICHE IMPIANTI E GESTIONE DELLA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Interpretazione dell'art 1130 C.C. adempimenti e controlli ai sensi del Dlgs 102/2014 –Dlgs 141/2016

PROGRAMMA

Ore 9,00 Registrazione dei partecipanti

Ore 9,30 Inizio lavori

Moderatore

Avv. Massimiliano Morini Presidente UPPI della Provincia di Siena

Saluti

Avv. Gabriele Bruyere - Presidente Nazionale UPPI

Ing. Francesco Burrelli Presidente Nazionale ANACI

Geom. Massimiliano Pettorali Presidente Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena

INTERVENTI

Ore 9.45 Avv. Massimiliano Morini Membro del Centro Studi Giuridici UPPI

" L'art 1130 c.6 c.c. .Profili Generali di interpretazione

Ore 10.15 Ing. Paolo Morini - Dirigente Nazionale UPPI-Direttore della sede di Firenze dell'Università Telematica Pegaso

"Il nuovo registro anagrafe della Sicurezza condominiale (RAS) –Il Fascicolo del fabbricato pensato e redatto dalla proprietà immobiliare a tutela della sicurezza

Ore 10.45 Avv. Marco Gaito Membro del Centro Studi Giuridici UPPI

"Revoca Amministratore e responsabilità dei condomini

Ore 11.15 Prof. Elvezio Galanti, Professore UNIFI – Dipartimento Scienze della Terra e componente del Consiglio del

° Raggruppamento del Servizio Protezione civile del Comune di Firenze

" Sicurezza degli edifici "

Ore 11,45 Dott.ssa Laura Caselli Responsabile Servizi Locali Energia e Inquinamento Regione Toscana

Dott.Leonardo Maiellaro APEA Siena -

Verifiche impianti – Verifiche adempimenti Dlgs 102/2014 e Dlgs 141/2016 per la Contabilizzazione del calore e la termoregolazione .Sanzioni

Ore 12.55 Ing. Emiliano Gucci – Ing Paolo Morini –Ing .Alberto Montibelli

"Termoregolazione wireless e gestione della contabilizzazione del calore - Gestione amministrativa dei dati secondo le norme UNI 10200/2015 "

DIBATTITO

Ore 13.00 Chiusura lavori



