

## **CIRCOLARE CONFEDILIZIA MAGGIO 2016**

Ill.mi Soci,

si avvicina la tradizionale Assemblea elettiva triennale, come da convocazione sotto riportata. E' un appuntamento di fondamentale importanza per la vita della nostra Associazione, è un momento di verifica da parte dei Soci dell'operato del Consiglio uscente, è anche un momento di programmazione strategica delle linee di sviluppo del nostro operare. Invito tutti i Soci ad essere presenti ed a manifestare le loro idee in modo da poter consentire al nuovo Consiglio di essere sempre più vicino alle esigenze ed ai desideri dei Soci stessi. Unitamente all'Assemblea, abbiamo pensato di proporre due momenti di aggiornamento per i Soci, il primo su una novità di tipo normativo che potrebbe consentire lo sviluppo di affitti brevi a canone maggiore di quello tradizionale, il secondo sulle novità fiscali dell'ultima finanziaria ed in particolare sugli sconti per l'acquisto di "case energetiche" e ristrutturate. A quest'ultimo proposito Vi invitiamo a visitare il sito [www.compracasacomo.it](http://www.compracasacomo.it) ove è presente una nostra iniziativa per chiarire la normativa su tali benefici. Vi aspetto dunque numerosi all'Assemblea ed al successivo aperitivo.

Como, lì 25 maggio 2016

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

Con la presente circolare intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

### **1. CONDOMINIO MINIMO E DETRAZIONI FISCALI**

L'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 3/E del 2.3.2016 ha fornito chiarimenti in merito alle condizioni in presenza delle quali il "condominio minimo" – l'Agenzia con questo termine indica *"un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini"* – senza

codice fiscale, può godere delle detrazioni fiscali relative a spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica.

Le Entrate, nel precisare che per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione delle agevolazioni in questione è subordinata alla circostanza che il condominio sia intestatario delle fatture ed esegua, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale, hanno però ritenuto che tra gli adempimenti da eseguire nel caso di interventi sulle parti comuni di un "condominio minimo" – contrariamente a quanto affermato nella risoluzione n. 74/E del 27.8.2015 – non sia necessario richiedere il codice fiscale del condominio, nel caso in cui lo stesso non ne sia dotato.

Questo ripensamento è frutto di *"ulteriori valutazioni collegate all'esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti"*.

Alla luce di ciò, all'atto dell'accredito del pagamento, si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto. In assenza del codice fiscale, i contribuenti, per beneficiare delle detrazioni per la quota di propria spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute, utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico.

Naturalmente il contribuente è tenuto, in sede di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

## **2. NUOVO ADEMPIMENTO PER LE LOCAZIONI ABITATIVE**

La Legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015, art. 1, comma 59) nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'art. 13 della Legge 431/1998 in tema di patti contrari alla legge, ha previsto un nuovo adempimento a carico del locatore. Questi, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto (entro il termine perentorio di trenta giorni) è tenuto ora nei successivi sessanta giorni, a darne documentata comunicazione al conduttore e all'amministratore di condominio anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, primo comma, n. 6 del Codice Civile.

La previsione introdotta – che si applica soltanto alle locazioni abitative soggette alla Legge 431/1998 – obbliga dunque il locatore all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Il proprietario dell'immobile soddisferà la nuova previsione normativa inviando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (ricevuta di registrazione, copia del contratto registrato). Sono disponibili in segreteria i fac-simili dei modelli.

### **3. NUOVO BONUS MOBILI PER GIOVANI COPPIE**

La già citata Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una nuova agevolazione per l'acquisto di mobili nuovi da parte di giovani coppie coniugate o conviventi da almeno tre anni e che acquistano la casa di abitazione. Tale misura consiste nella possibilità di portarsi in detrazione il 50% di un importo massimo complessivo pari a 16.000 euro per la spesa sostenuta nel periodo 1.1.2016 - 31.12.2016. Le modalità per avvalersi del bonus "under 35" sono stati illustrate dall'Agenzia delle entrate con la circolare n.7/E del 31.3.'16.

La detrazione è riservata alle coppie che nel 2016 risultino coniugate (il matrimonio potrà essere contratto in qualsiasi momento del 2016) o conviventi *more uxorio* da almeno 3 anni (tale condizione deve risultare soddisfatta nell'anno 2016 ed essere attestata o dall'iscrizione dei due componenti nello stesso stato di famiglia o mediante un'autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000).

Nell'ambito della giovane coppia è necessario che almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età o che li compia nell'anno 2016. Ulteriori requisiti sono che la coppia deve acquistare, a titolo oneroso o gratuito, un'unità immobiliare e che questa deve essere adibita ad abitazione principale. L'acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti la coppia o da uno solo di essi, purché quest'ultimo sia "under 35" nel 2016.

In particolare, l'immobile, acquistato nell'anno 2016 o nell'anno 2015, deve essere destinato ad abitazione principale, rispettivamente entro il 2016 per gli immobili acquistati nel 2015 ed entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d'imposta (termine di presentazione del modello Unico PF 2017) per gli immobili acquistati nel 2016.

Come detto, il bonus è pari al 50% dell'importo massimo di 16.000 euro (da detrarsi dall'Irpef con il meccanismo classico delle 10 rate) per l'acquisto di mobili nuovi tra i quali rientrano, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze e apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile. Sono esclusi, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni, di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo. La nuova detrazione non prevede l'acquisto di grandi elettrodomestici, a differenza del bonus mobili collegato alla ristrutturazione.

Per la fruizione della detrazione è necessario che il pagamento sia effettuato mediante bonifico o carta di debito (tipo bancomat) o credito. In particolare, se il pagamento è disposto mediante bonifico bancario o postale non è necessario utilizzare il bonifico appositamente predisposto da banche e Poste per le spese di ristrutturazione edilizia (bonifico soggetto a ritenuta). Le Entrate hanno colto l'occasione per specificare che “per motivi di semplificazione” ritengono che tale modalità di pagamento possa essere utilizzata anche per le spese che danno diritto al c.d. “bonus mobili e grandi elettrodomestici”. Sono, quindi, superate le precedenti indicazioni fornite con la circolare n. 29/E del 2013, par. 3.6, con riferimento all'utilizzo del citato bonifico soggetto a ritenuta.

Il nuovo bonus mobili giovani coppie non è cumulabile per lo stesso immobile con il “bonus mobili e grandi elettrodomestici” legato alla ristrutturazione edilizia.

#### **4. NESSUN TERMINE PER LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI VERBALI DI COMODATO**

Non vi è alcun termine per registrare presso l'Agenzia delle Entrate i contratti verbali di comodato. Questo è il senso della risposta fornita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con nota prot. 8876 dell'8.4.2016, ad uno specifico quesito formulato da Confedilizia.

Infatti, la nostra Confederazione aveva chiesto al Ministero – a fronte di due soluzioni tra loro confliggenti date dallo stesso a pochi giorni di distanza l'una dall'altra – di confermare che l'interpretazione sulla necessità di registrare il contratto di comodato verbale entro un determinato termine (nello specifico, indicato in 60 giorni) al fine di godere sin dall'1.1.2016 delle agevolazioni Imu e Tasi previste nella Legge di Stabilità 2016, fosse da intendersi superata dalla successiva risoluzione n. 1/DF del 17.2.2016. In quest'ultimo documento, infatti, si evidenzia – fra le altre cose – che il contribuente, per usufruire delle agevolazioni anzidette ha sì l'onere della registrazione del contratto di comodato verbale, ma senza essere soggetto ad un termine specifico (riguardando il termine ordinario di 20 giorni, per effettuare la registrazione e provvedere al pagamento dell'imposta di registro, solo ed esclusivamente i contratti di comodato stipulati in forma scritta). Conseguentemente, ai fini della decorrenza dell'agevolazione in questione – ferma la presenza di tutti gli altri elementi previsti dalla normativa – per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto.

Il Ministero ha ribadito quanto precisato nella risoluzione n. 1/DF e, pertanto, “*ai fini della decorrenza della riduzione del 50% della base imponibile per la determinazione dell'Imu e*

*della Tasi – applicabile in caso di cessione dell’abitazione in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, anche per i contratti verbali di comodato – si deve prendere in considerazione la data di conclusione del contratto stesso. Ne consegue che deve intendersi superata l’interpretazione resa dalla scrivente nella precedente nota n. 2472 del 29.1.2016”.*

Si precisa, per chiarezza, che la registrazione del comodato in questione è tra i requisiti necessari – ex art. 1, comma 10, Legge n. 208/2015 – per godere del beneficio che ci occupa.

### **AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA**

L’Assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **giovedì 16 giugno 2016** alle ore 16.30 in prima convocazione e alle ore **17.00 in seconda convocazione** presso l’aula Vergani della Circoscrizione 7 in Como, in Via Collegio dei Dottori n. 9, per discutere e deliberare sul seguente O.D.G:

- 1) Scelte delle direttive di indirizzo generale della Associazione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sulla attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all’anno 2015 con la Relazione del Collegio dei Revisori dei conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo all’anno 2016;
- 5) Elezione di n. 13 Consiglieri;
- 6) Elezione di n. 3 Revisori dei Conti effettivi e di n. 2 supplenti;
- 7) Varie ed eventuali.

Alle ore 17,30 sono previsti gli interventi dell’avv. Sollazzo su “Le locazioni turistiche: novità e criticità” e del dr. Gambusera su “Legge di stabilità 2016 ed incentivi fiscali per gli immobili”. Seguirà il tradizionale **aperitivo** offerto dall’Associazione c/o “Il Cortiletto”.

Como, 25 maggio 2016

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti



**NOTIZIE DI SEGRETERIA:**

**INTERESSI LEGALI dal 01.01.2016: 0,2 %**

<b>ISTAT</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>
<b>Febbraio 2016</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,15</b>
<b>Marzo 2016</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,225</b>
<b>Aprile 2016</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>