

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2016

Cari Soci,

ogni tanto una respirata di aria del V Secolo A.C. di Antica Grecia non fa male, soprattutto in questo periodo in cui si avvicina la vacanza e la possibilità di riflettere.

Aristotele, a proposito della necessità di valorizzare la proprietà privata come strumento di benessere collettivo, scriveva: *“Di quel che appartiene a molti non si preoccupa nessuno perché gli uomini badano soprattutto a quel che è proprietà loro, di meno di quel che è possesso comune, anche se è manifestamente impossibile che gli uomini non abbiano niente in comune”*.

Non sempre però lo Stato ragiona come i filosofi della Antica Grecia e più spesso vorrebbe appropriarsi della proprietà privata e, tramite un sistema di tassazione vorace ed insaziabile, togliere a chi ha legittimamente accumulato generazione dopo generazione per sprecare risorse nei modi più assurdi ed improduttivi.

Quando poi si affaccia all'orizzonte una ipotetica modifica che potrebbe andare nel senso di valorizzare la proprietà privata, ecco che allora si aggiunge la sfortuna e così... il Governo cade proprio quando stava per passare una delle poche Leggi a favore dei proprietari di casa.

E' successo per la Legge di bilancio del 2017, approvata, come tutti sappiamo, in fretta e furia, cosicché l'estensione dell'ecobonus 65% alla bonifica dell'amianto e la cessione del credito di imposta alle Banche per monetizzare in tempi rapidi il vantaggio fiscale, è rimasta una specie di chimera che non ha mai visto la luce.

Cerchiamo però di essere ottimisti (forse è un segno il + dell'istat di settembre e novembre dopo una lunga serie di -) e di pensare, come qualche economista ci dice, che la crisi sta per finire ed inizieranno tempi migliori anche per il mattone. Il pensiero vola quindi al medioevale Bernardino Da Siena che nel XIV Secolo scriveva: *“voltandomi a la pace, veggo le mercanzie andare a torno, e veggo balli, veggo racconciare le case, veggo lavorare vigne e terre, seminare, andare a'bagni a cavallo, veggo andare le fanciulle a marito, veggo le gregge de le pecore”*.

Dobbiamo ricordare a noi stessi che il risparmio, anche il risparmio immobiliare, è un bene prezioso per la nostra nazione e un valore da preservare sempre. Per questo dobbiamo essere sempre di più ed essere sempre più forti per tutelare al meglio le nostre proprietà private e per fare in modo che le stesse possano se non aumentare almeno conservare il loro valore, per noi e per le generazioni che ci seguiranno.

Sperando sempre che davvero la crisi che ci ha attanagliato sino ad oggi finisca e vengano tempi migliori per tutti!

Auguri.

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

Con la presente circolare intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare. Si ringrazia l'Avv. Licia Luraschi per aver curato la parte che segue.

1. LEGGE DI STABILITA' 2017: LE NOVITA' IN TEMA DI PROPRIETA' IMMOBILIARE

La Legge di Bilancio 2017 ha concluso il suo iter parlamentare lo scorso 7 dicembre 2016 con l'approvazione definitiva da parte del Senato. L'obiettivo della manovra per il 2017 è quello di favorire lo sviluppo e l'occupazione mantenendo la finanza pubblica sotto controllo. La nuova Legge di Bilancio – che è la prima ad incorporare anche la Legge di Stabilità – entrerà in vigore il primo gennaio 2017 e sarà valida per il triennio 2017-2019. Ripercorriamo in sintesi le disposizioni della Legge in questione che riguardano la proprietà immobiliare, in particolare con riferimento ai benefici fiscali.

● Ecobonus 2017.

Il cosiddetto ecobonus, il beneficio fiscale concesso ai contribuenti che investono nel miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili, è stato confermato nella misura del 65% per tutto l'anno 2017 per interventi sulle singole unità immobiliari e sino al 2021 per opere che riguardano parti comuni di edifici condominiali.

Con riferimento ai soli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, il bonus aumenta sino al 70% del costo sostenuto per gli interventi che hanno un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio, arrivando al 75% per i lavori volti al miglioramento della prestazione energetica, sia invernale che estiva.

In pratica, quindi, i costi sostenuti per i lavori di miglioramento dell'efficienza energetica sono detraibili dall'Irpef nella percentuale specificata e in 10 rate dello stesso importo.

Possono avere accesso all'ecobonus i contribuenti che intervengano sulle singole unità immobiliari investendo nella riduzione del fabbisogno energetico, fino alla soglia massima di trentamila euro, per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione, sessantamila euro, per i lavori di riqualificazione dell'involucro di edifici esistenti e per l'installazione di pannelli solari e centomila euro, per chi effettua lavori di riqualificazione energetica globale.

Inoltre, i contribuenti devono possedere la fattura relativa alle spese sostenute e il bonifico contenente le indicazioni dei dati del richiedente, il codice fiscale del beneficiario e la causale del versamento.

● **Bonus ristrutturazioni.**

Come anticipato, le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie sono state confermate per tutto il prossimo anno.

In questo modo, i contribuenti grazie agli incentivi possono detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione di immobili adibiti ad uso residenziale, fino ad un limite di spesa pari a novantaseimila euro per unità immobiliare.

Come per gli ecobonus, le detrazioni devono essere ripartite in 10 rate annuali.

Non sono soltanto i proprietari dell'immobile a poter accedere al bonus ristrutturazione, ma anche gli inquilini in affitto, gli usufruttuari e i nudi proprietari.

Gli interventi per i quali sarà possibile usufruire delle detrazioni sono:

- le opere di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio,
- la manutenzione straordinaria,
- la ristrutturazione edilizia,

– il risanamento conservativo.

Al fine di usufruire delle agevolazioni sulle ristrutturazioni, come per l'ecobonus, bisognerà essere in possesso della fattura e del bonifico "parlante", inoltre sarà necessario presentare una dichiarazione di ristrutturazione.

● **Bonus mobili.**

Come per il bonus ristrutturazioni anche il bonus mobili, che consente di detrarre dall'Irpef il 50% dei costi sostenuti per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici per le abitazioni da ristrutturare, è stato prolungato per un anno. Il limite massimo di spesa è di diecimila euro.

I "grandi elettrodomestici" sono considerati gli elettrodomestici di classe non inferiore alla A+; la sola eccezione è il forno, per il quale è sufficiente la classe A.

Le condizioni per poter ottenere il bonus mobili sono analoghe a quelle previste per il bonus ristrutturazioni: quindi fattura, bonifico "parlante" e dichiarazione di ristrutturazione.

L'iter particolarmente veloce che ha condotto all'approvazione della Legge di Bilancio 2017 non ha consentito l'inserimento di altri bonus che erano ancora in fase di definizione: estensione dell'ecobonus 65% alla bonifica dell'amianto in condominio e alla classificazione sismica degli edifici senza lavori; cessione del credito di imposta nei lavori sulle singole unità immobiliari e detrazione del 50% per la sistemazione a verde delle aree pertinenziali.

2. IMPORTANTI NOVITA' SULLA CEDOLARE SECCA

La legge n. 225 del 1.12.2016 – che ha convertito il Decreto Legge n. 193 del 22.10.2016 – ha introdotto un'importante novità in tema di cedolare secca sugli affitti.

Con una modifica apportata alla disciplina di cui al D. Lgs. N. 23 del 2011, si è infatti stabilito che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione (da trasmettere all'Agenzia delle Entrate all'inizio del secondo periodo contrattuale e cioè a partire dal quinto anno nei contratti liberi o a partire dal quarto anno nei contratti agevolati) *"non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare*

per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi”.

Lo stesso provvedimento ha anche previsto che: *“In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l’opzione per l’applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell’evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni”.*

Tale intervento normativo ha risolto alcuni problemi - sollevati da Confedilizia che in più occasioni ha richiesto l’intervento del legislatore - ma non ha chiarito la questione che si pone quando il contribuente, per mero errore, abbia presentato la comunicazione della proroga ma in essa il soggetto non abbia nuovamente espresso l’opzione per avvalersi della cedolare secca.

In conclusione si segnala che, con il provvedimento citato, è stata inoltre aumentata la sanzione fissata per la mancata presentazione (entro trenta giorni dal verificarsi dell’evento) della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione per il quale sia stata esercitata l’opzione per la cedolare secca: la stessa, infatti, è stata aumentata a euro 100 (misura piena) e euro 50 (misura ridotta), mentre in precedenza era pari a euro 67 (misura piena) e euro 35 (misura ridotta).

3. IMU – TASI IN SCADENZA IL 16 DICEMBRE 2016: PRESSO LA CONFEDILIZIA ASSISTENZA E CONSULENZA PER I PAGAMENTI.

Ricordiamo a tutti gli Associati che venerdì 16 dicembre scadrà il termine per il versamento della seconda rata (a saldo) dell’IMU e della TASI relative all’anno 2016.

Si precisa che, sia per l’una sia per l’altra imposta, il versamento della prima rata (pari alla misura del 50%) andava effettuato (entro il 16 giugno 2016) sulla base delle aliquote e delle detrazioni valide per il 2015, mentre il versamento della rata a saldo di quanto dovuto per l’intero 2016 – da effettuarsi entro il 16 dicembre prossimo – va eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali pubblicate sull’apposito sito delle Finanze alla data del 28 ottobre. In caso di mancata pubblicazione entro il termine anzidetto, si applicano, anche in sede di versamento del saldo, aliquote e detrazioni valide per il 2015.

La principale novità di quest’anno, riguarda gli immobili locati con contratti a “canone concordato”: gli stessi, infatti, godono dal 1° gennaio 2016 di una riduzione di imposta stabilita dalla legge, pari al 25%.

Pertanto i contribuenti che, in occasione del versamento della prima rata, non fossero stati a conoscenza di tale norma, potranno ora, in sede di saldo, godere della riduzione in questione, effettuando i relativi conteggi.

Presso la sede di Como della Confedilizia gli Associati potranno richiedere consulenza e assistenza per il pagamento delle imposte (IMU e TASI), ottenere informazioni circa aliquote e detrazioni stabilite dal Comune di appartenenza, richiedere il calcolo delle imposte dovute attraverso il programma informatico di Confedilizia e ottenere supporto nella compilazione di bollettini e modelli di versamento.

4. NULLITA' DELLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Il Tribunale di Milano Sezione XIII in data 3.4.2016 ha emesso una importante pronuncia – la prima ad avere affrontato la fattispecie specifica – in cui ha affermato la nullità della nomina dell'amministratore di condominio, e della relativa delibera assembleare, in assenza della specificazione analitica del compenso spettante a quest'ultimo per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129 comma 14 del Codice Civile.

Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza nei confronti dei condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore sia nel caso delle successive riconferme.

5. GIURISPRUDENZA IN TEMA DI MODIFICHE ALLE PROPRIETA' ESCLUSIVE IN CONDOMINIO

La Corte di Cassazione – con la sentenza n. 13184 del 24 giugno 2016 – ha riconosciuto espressamente la possibilità per il singolo condòmino di suddividere il proprio appartamento in due unità distinte.

La divisione della singola proprietà esclusiva sarà possibile esclusivamente nel caso in cui il regolamento condominiale di natura contrattuale non contenga prescrizioni vincolanti o divieti di suddivisione delle unità immobiliari.

L'intervento potrà essere negato nel caso una approfondita indagine - svolta tenendo presenti diversi elementi, quali l'ubicazione, la struttura e le dimensioni del fabbricato condominiale con la descrizione delle parti comuni - accerti la eventuale compromissione, anche potenziale, dei diritti degli altri condòmini nonché l'eventuale uso più intenso dei beni comuni.

Ovviamente la suddivisione dell'unità immobiliare, in forza di principi generali ampiamente richiamati in materia condominiale, non dovrà pregiudicare in alcun modo la sicurezza dell'edificio.

6. GIURISPRUDENZA DI MERITO IN TEMA DI ANIMALI IN CONDOMINIO

Una interessante pronuncia del Tribunale di Cagliari (Sez. II Ordinanza del 22/07/2016) ha affrontato uno degli aspetti più controversi in materia di “animali in condominio”.

La Legge 220/12 ha introdotto la possibilità di tenere animali in condominio anche se il Regolamento Condominiale lo vieta.

In tali casi, infatti, deve ritenersi nulla la clausola del Regolamento che vieta la facoltà di tenere animali in Condominio. Gli stessi animali non dovranno arrecare disturbo agli altri condomini e non dovranno essere pericolosi per chi vive in Condominio.

Questa è la massima del Tribunale di Cagliari : *"In conseguenza dell'introduzione, da parte della legge n. 220/2012, del noto "divieto di vietare" contenuto nell'aggiunto ultimo comma dell'art. 1138 c.c. sono da considerarsi nulle le clausole del regolamento di natura contrattuale che vietano al singolo condomino di detenere in casa animali. La norma di cui all'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. prevale infatti anche sui regolamenti anteriori all'entrata in vigore della legge n. 220/2012, oltre che su quelli di natura assembleare. Ogni divieto in tal senso deve ritenersi contrario ai principi di ordine pubblico e dunque insanabilmente nullo".*

7. MODELLO DI PAGAMENTO F24 CARTACEO ANCHE OLTRE MILLE EURO

A partire dal 3 dicembre 2016, le persone fisiche senza partita Iva, possono presentare agli sportelli postali o bancari i modelli di pagamento F24 cartacei di qualsiasi importo (anche oltre l'importo di euro 1.000,00) purchè non contengano compensazione con altri crediti tributari o contributivi.

L'art. 7 *quater*, comma 31, del Decreto Legge 193/2016, come convertito dalla Legge 225/2016, ha soppresso, infatti, l'obbligo per le persone fisiche, senza partita Iva, di utilizzare l'F24 telematico per i pagamenti superiori a euro 1.000,00, che era contenuto nell'art. 11, comma 2, lettera c), del Decreto Legge 66/2014.

L'eliminazione del limite dei 1.000,00 euro per il pagamento del modello F24 in forma cartacea da parte dei privati (senza partita Iva) consente dal 3 dicembre 2016 di pagare in contanti anche

importi superiori ai 2.999,99 euro, cioè il limite dell'uso dei contanti per i trasferimenti di denaro effettuati a qualsiasi titolo, tra soggetti diversi.

In pratica, dunque, non esiste più alcun limite prestabilito all'uso del contante per il pagamento delle imposte, mentre vige ancora il divieto assoluto, sopra i 2.999,99 euro, per il pagamento di fornitori ecc.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

La quota associativa 2017 rimarrà invariata e dovrà essere versata entro il 28/02/17 con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario: IBAN **IT80G0521610903000000001506**

- per chi possiede un solo immobile abitativo € 85,00=;
- per chi possiede due o più immobili, immobili commerciali o è iscritto all'Associazione come Condominio o professionista: €. 105,00=.

Vi ricordiamo che è sempre disponibile per i soci il servizio di consulenze legali (avvocati), tecniche (architetto, geometra ed ingegnere), lavoro e previdenza (consulente del lavoro), fiscali (commercialisti) e condominiali (amministratore di condominio).

Dal 1° gennaio 2017 ciascun socio potrà chiedere dieci consulenze gratuite in sede. Potrà inoltre chiedere un numero illimitato di pareri brevi inviando una lettera o una e-mail.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

ISTAT	100%	75%
settembre 2016	0,1%	0,075%
ottobre 2016	- 0,1%	- 0,075%
novembre 2016	0,1%	0,075%

La segreteria rimarrà chiusa dal 28 dicembre 2016 al 08 gennaio 2017 compresi, sarà però aperta con i consueti orari (dalle 14,30 alle 18,00), in via eccezionale per eventuali urgenze, il giorno 4 gennaio 2017.