

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2017

Cari Soci,

l'anno 2017 si è caratterizzato per un particolare successo della nostra Associazione.

Come sapete, infatti, è partito proprio da una nostra proposta, derivante da una illuminata idea del nostro Consigliere Avv. Enrico Dell'Oca e condivisa dall'Ance di Como, il percorso normativo che è poi favorevolmente sfociato nella Legge Regionale sul recupero dei locali seminterrati. Si è trattato di una iniziativa che ha tenuto conto della perdurante e sfavorevole situazione di mercato che ci obbliga tutti ad un uso più intenso delle unità immobiliari e che, d'altra parte, ha recepito le più recenti indicazioni di politica ambientale fondate sulla tutela del paesaggio e quindi sull'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo. Proprio nell'ottica del più intenso uso di ogni unità immobiliare, mi permetto di segnalare un importante convegno di taglio pratico sulle locazioni brevi da noi organizzato ed in particolare sui contratti di Bed and Breakfast che si terrà il giorno venerdì 19 gennaio 2018 alle ore 14,00 presso l'Unindustria di Como a cui Vi aspetto numerosi. Per quanto riguarda lo scenario legislativo attuale, la nostra Confedilizia Nazionale si sta molto prodigando per far sì che anche alle locazioni commerciali si possa applicare la disciplina della cedolare secca. Sarebbe una novità legislativa molto utile ed interessante per i proprietari di immobili, finalmente un provvedimento a favore degli stessi. Speriamo a breve di poterVi dar conto di un tale eventuale traguardo! Con questo auspicio auguro a tutti Voi un sereno S. Natale ed un Buon Anno!

Como, lì 07 dicembre 2017

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. NOVITA' IN TEMA DI A.P.E. – ISPETTORI CENED

L'ILSPA – Infrastrutture Lombarde, in qualità di Organismo Regionale di Accreditamento in materia di certificazione energetica degli edifici in Regione Lombardia, intende costituire un elenco di professionisti altamente qualificati denominati "Ispettori CENED", suddivisi per area territoriale di competenza, ai quali affidare la verifica della conformità degli Attestati di Prestazione Energetica – A.P.E. secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 11.12.2006 e successive modifiche, redatte dai Certificatori Energetici. Le attività che gli Ispettori CENED sono chiamati a svolgere a supporto di ILSPA riguardano:

- rilievo in loco al fine di acquisire tutte le grandezze oggetto di verifica secondo quanto definito dal Decreto n. 3490 del 29.3.2017 e successive modifiche e/o analisi della documentazione fornita da ILSPA per effettuare un accertamento di tipo documentale;
- definizione dell'esito tecnico dell'accertamento;
- predisposizione della memoria a supporto di ILSPA in caso di invio di scritti difensivi da parte del presunto trasgressore;
- eventuale partecipazione all'audizione con il presunto trasgressore, presso la sede di ILSPA.

Vi terremo aggiornati non appena verranno costituiti gli elenchi e l'attività degli Ispettori CENED diverrà effettiva.

2. MANOVRA FINANZIARIA PER IL 2018

La Legge di Bilancio per il 2018 sarà approvata definitivamente entro la fine dell'anno ed entrerà in vigore dal 1° gennaio 2018. Vi forniremo, dunque, in seguito tutti i dettagli delle novità introdotte dalla Manovra.

Per quanto riguarda gli affitti abitativi, vi anticipiamo che sarà confermata per il biennio 2018 – 2019 la proroga dell'imposta sostitutiva della “cedolare secca” con aliquota al 10% per le locazioni a privati di immobili ad uso abitativo locati con contratto a canone concordato, purché si tratti di immobili ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa. Ricordiamo che, nella provincia di Como, l'unico Comune ad alta tensione abitativa è il Comune di Como, in quanto capoluogo di provincia.

3. CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN TEMA DI LOCAZIONI BREVI

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato in data 12.10.2017 la Circolare 24/E "Regime fiscale delle locazioni brevi – Art. 4 Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla Legge 21.6.2017 n. 96", che contiene alcuni chiarimenti in materia di locazioni brevi, ossia locazioni di durata inferiore a 30 giorni.

La Circolare specifica a quali contratti si applica la nuova disciplina, quali sono le parti coinvolte, quali sono gli adempimenti a carico di intermediari e locatori e chi opera le ritenute ed effettua le comunicazioni dei dati relativi ai contratti.

Destinatari degli obblighi introdotti dalla norma sono tutti i soggetti attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve, e quindi anche i soggetti che, attraverso la gestione di portali *on line*, mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Le disposizioni riguardano i contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, e si applicano esclusivamente ai contratti stipulati tra persone fisiche, che agiscono al di fuori dell'attività d'impresa.

La Circolare specifica che le regole in oggetto non si applicano alle locazioni di immobili situati all'estero e a quelli ad uso commerciale: ne consegue, quindi, che la locazione deve riguardare unità immobiliari situate in Italia e appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa la A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.), oppure singole stanze dell'abitazione.

Il contratto può avere ad oggetto, oltre alla messa a disposizione dell'alloggio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, e tutti quei servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo (es. la fornitura di collegamento *wi-fi* e di aria condizionata).

Restano, invece, esclusi i contratti che includono servizi non necessariamente correlati con la finalità residenziale dell'immobile (es. la somministrazione di colazione e/o pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche).

La Circolare chiarisce, inoltre, che non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per il contratto di locazione.

La normativa prevede che gli intermediari che incassano i corrispettivi o intervengono nel pagamento del canone di locazione dei sopraccitati contratti o dei corrispettivi lordi hanno anche l'obbligo di operare una ritenuta nella misura del 21%, e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi.

Tale ritenuta deve essere versata, a cura degli intermediari stessi, con Modello F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stato incassato il corrispettivo, e si considera effettuata:

- a titolo d'imposta, se il locatore opta, in sede di Dichiarazione dei Redditi, per il regime della "cedolare secca";
- a titolo d'acconto, se il locatore non esercita l'opzione per il regime della "cedolare secca" e, quindi, i relativi redditi vengono tassati secondo le modalità ordinarie.

Gli intermediari dovranno, poi, certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate, con la presentazione della Certificazione Unica, alle ordinarie scadenze.

Le nuove disposizioni prevedono, inoltre, che i soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti anzidetti (definiti genericamente come "intermediari") hanno l'obbligo di trasmettere, telematicamente all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, i seguenti dati: nome, cognome e codice fiscale del locatore, durata del contratto, indirizzo dell'immobile, importo del corrispettivo lordo.

4. OCCUPAZIONI ABUSIVE E RISARCIMENTO DANNI

Il Ministero dell'Interno è stato condannato a risarcire un proprietario privato per il danno derivante dall'occupazione abusiva di un immobile in quanto le forze di polizia non erano intervenute a liberare l'immobile.

Il Tribunale di Roma - con sentenza n. 21347/2017 del 14.11.2017 - per la prima volta in Italia ha stabilito la necessità che il proprietario venga indennizzato per l'impossibilità di ricavare un reddito dall'immobile occupato abusivamente.

Il Viminale è stato condannato a pagare mensilmente un importo in favore del proprietario fino al momento della liberazione dell'immobile, oltre a interessi con decorrenza da ciascuna scadenza mensile sulla somma rivalutata anno per anno.

Secondo il Tribunale di Roma le Forze di Polizia sono *"vincolate, nell'attività di tutela dell'ordine pubblico, della pubblica sicurezza e del rispetto delle leggi, ed in particolare nella tutela della legalità, ad intervenire nell'interesse del singolo"*. Non averlo fatto profila quindi una responsabilità diretta del Ministero ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile.

Tale sentenza è di notevole importanza poiché senza dubbio costituirà uno stimolo per le istituzioni ad affrontare in modo più incisivo il problema delle occupazioni abusive degli immobili in Italia.

5. CHIARIMENTI SULL'APPLICAZIONE DELLA TARI – CALCOLO DELLA PARTE VARIABILE

Il Dipartimento Finanze del Ministero dell'Economia ha pubblicato la Circolare n. 1/DF del 20/11/2017 che illustra la corretta modalità applicativa della TARI, la Tassa sui Rifiuti. Il chiarimento si è reso necessario in quanto, secondo il calcolo che alcuni Comuni hanno effettuato, la parte variabile della tassa è stata moltiplicata per il numero delle pertinenze. In questo modo, sono risultati importi decisamente più elevati rispetto a quelli che sarebbero risultati applicando la quota variabile una sola volta.

La Circolare definisce quindi che, con riferimento alle pertinenze dell'abitazione, appare corretto computare la quota variabile una sola volta in relazione alla superficie totale dell'utenza domestica. ‘Un diverso *modus operandi* da parte dei comuni – è scritto nella Circolare - non troverebbe alcun supporto normativo, dal momento che condurrebbe a sommare tante volte la quota variabile quante sono le pertinenze, moltiplicando immotivatamente il numero degli occupanti dell'utenza domestica e facendo lievitare conseguentemente l'importo della TARI’. Per ‘superficie totale dell'utenza domestica’ si intende la somma in metri quadri della superficie di calpestio dell'abitazione e delle relative pertinenze.

Qualora il contribuente rilevi un errato computo della parte variabile della Tassa sui Rifiuti effettuato dal Comune o dal soggetto gestore del servizio può chiedere il rimborso del relativo importo per le annualità a partire dal 2014, anno in cui la TARI è entrata in vigore.

6. VERSAMENTO DELLA SECONDA RATA IMU E TASI 2017

Si segnala che il prossimo 18 dicembre (giacché il giorno 16 cade di sabato) scade il termine per il versamento della seconda rata dell'Imu e della Tasi per l'anno 2017. Il versamento deve essere eseguito a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base, di norma, delle delibere pubblicate alla data del 28 ottobre 2017 nel sito del Ministero delle Finanze. Presso la Segreteria di Confedilizia – Como sono disponibili le indicazioni per il versamento della seconda rata Imu e Tasi 2017, nonché sono consultabili le delibere e i regolamenti relativi ai singoli Comuni. Sono altresì disponibili le versioni aggiornate dei programmi informatici, realizzati da Confedilizia, per il calcolo delle imposte dovute a titolo di Imu e Tasi.

Per tutte le incombenze relative al calcolo dei tributi locali, di particolare utilità ricordiamo il servizio di visure catastali messo gratuitamente a disposizione delle Associazioni territoriali dalla Sede centrale.

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

La quota associativa 2018 rimarrà invariata e dovrà essere versata **entro il 28/02/18** con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario - Credito Valtellinese tramite **nuovo IBAN IT38Q0521610901000000057790**

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

CHIUSURA UFFICIO FESTIVITA' NATALIZIE: la segreteria rimarrà chiusa dal 27 dicembre 2017 al 05 gennaio 2018 compresi.

A PARTIRE DA GENNAIO 2018: la segreteria sarà aperta nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00

17 gennaio 2018 inizierà il nuovo Corso di formazione per amministratori di condominio.

19 gennaio 2018 – Convegno “Locazioni turistiche, B&B e affittacamere: istruzioni per l'uso” Unindustria Como – ore 14,00/18,30

ISTAT	100%	75%
Agosto 2017	1,2%	0,900%
Settembre 2017	1,1%	0,825%
Ottobre 2017	0,9%	0,675%