

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2019

Cari Soci,

le ultimissime notizie provenienti dal Governo non sono affatto tranquillizzanti: il Governo e la maggioranza, infatti, avrebbero deciso, proprio in queste ore, di annullare la cedolare secca del 21 per cento sui canoni di locazione relativi ai negozi. Si tratta di una decisione sorprendente in quanto la misura era stata condivisa da tutte le forze politiche dell'arco parlamentare, ma, soprattutto, perché sembrava una delle poche e reali misure che potessero fermare l'eccesso di tassazione sui proprietari dei locali, così consentendo l'apertura di nuove attività. Sappiamo tutti, infatti, che, in assenza della cedolare secca prevista per i contratti stipulati nel 2019, il proprietario rimane soggetto all'IRPEF, all'addizionale regionale IRPEF, all'addizione comunale IRPEF ed all'imposta di registro, per un carico totale che può arrivare al 50 per cento del canone, e al quale deve aggiungersi quella sorta di "patrimoniale" che ha il famigerato nome di IMU-TASI. Pare poi che, per concludere con le preoccupazioni del proprietario di casa, vi sia una sotterranea ed interessata alleanza di vari esponenti internazionali, evidentemente legati ai settori finanziari, che vorrebbero indurre il nostro Governo ad istituire, magari dalla sera alla mattina, una patrimoniale sulla casa che sarebbe davvero devastante in un mercato ancora asfittico con prezzi ormai fermi da una decina di anni.

Chiuse le notizie negative, due notizie invece positive: è confermata la cedolare secca al 10% sui canoni di locazione per immobili ad uso abitativo con contratto a canone concordato per la città di Como e, quindi, è stato scongiurato l'aumento dell'aliquota al 12,5%, che figurava nella prima bozza della legge di bilancio 2020. Seconda notizia: dopo una trattativa sindacale che è durata un paio di anni, siamo in dirittura di arrivo nella stipulazione dell'Accordo Territoriale per i contratti di locazione a canone concordato, con durata 3 + 2, per il Comune di Como. Personalmente confido che l'accordo finale possa essere sottoscritto e pubblicato entro la fine del mese di gennaio p.v.. Si tratta, a mio modo di vedere, di un accordo che, unito alla possibilità di applicare la cedolare secca, può essere valutato positivamente per gli interessi della proprietà.

Anche se vi sono notizie positive come quelle sopra esposte, la difesa dei diritti e delle aspettative dei proprietari di casa che sono diritti ed aspettative di rango costituzionale (cfr art. 47 della

Costituzione) richiede unità e coesione di intenti, per cui ringrazio tutti Voi di far parte o sostenere la nostra Associazione e Vi invito, come sempre, a diffonderne la conoscenza tra altri proprietari per essere sempre più numerosi.

Non mi rimane, cari Soci, di augurare a tutti Voi ed alle Vostre famiglie un sereno S. Natale e felici festività

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: MANUTENZIONE DEI BENI COMUNI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

La Corte di Cassazione con la recente ordinanza n. 24927 del 7.10.2019 ha ripreso e confermato un importante principio in materia di ripartizione delle spese per la manutenzione delle parti comuni in condominio.

La Corte ha chiarito che le parti dell'edificio in condominio quali, in particolare, muri e tetti ovvero le opere ed i manufatti (fognature, canali di scarico e simili) deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 del Codice Civile.

Tali parti comuni, infatti, non possono essere ricomprese fra quelle suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1123 del Codice Civile.

La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga, non si giustifica, infatti, con riferimento a quelle parti, come il tetto (o la facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio.

2. REGOLAMENTO ANIMALI DOMESTICI

Confedilizia in collaborazione con l'Associazione di tutela degli animali domestici "Amici veri" ha predisposto un "Regolamento animali domestici" da applicare nell'ambito dei rapporti di locazione. Detto Regolamento è stato redatto in conformità alle principali norme in vigore ed alle esigenze di civile convivenza.

Lo alleghiamo alla presente circolare per tutti i nostri associati che debbano gestire la presenza di animali negli immobili di loro proprietà nel rispetto dei diritti e delle aspettative anche degli altri condomini.

3. IL DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO 2020 E I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA

Tra le conferme disposte dalla bozza del Ddl di Bilancio, c'è il bonus ristrutturazioni del 50% (che non diminuirà al 36%), il bonus mobili del 50% (collegato ai lavori avviati dal 2019) e l'ecobonus su singole unità immobiliari, che anche l'anno prossimo manterrà l'assetto attuale (quindi con alcuni interventi incentivati al 50% e altri al 65%). Invariati resteranno anche i limiti di spesa.

Tra le novità sembra certo il c.d. "bonus facciate": un'agevolazione che riguarda gli interventi di recupero o restauro della facciata. Per le spese sostenute nel 2020 per interventi edilizi, inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o al restauro della facciata di edifici, la detrazione – da ripartire in 10 anni - è pari al 90% della spesa sostenuta (senza limite di importo). Il beneficio sembra riguarderà anche gli interventi già in corso d'opera, purché non ancora liquidati. A titolo esemplificativo riguarderà interventi su condomini e su ville, su casali e su rustici quali tinteggiature, ripuliture, intonacature, ringhiere, decorazioni, marmi di facciata, balconi, impianti di illuminazione, pluviali...

Pare, inoltre, non confermato il c.d. "bonus verde" che scadrà il 31 dicembre (detrazione del 36% - in 10 anni su un importo massimo di 5.000 euro - per spese di realizzazione di coperture a verde e giardini pensili, impianti di irrigazione e pozzi e per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici, unità immobiliari, pertinenze e recinzioni, balconi e terrazzi).

Infine, si ricorda che sismabonus (lo sconto dedicato alla messa in sicurezza, dal 50 all'85%) ed ecobonus condominiale (sconto per il risparmio energetico qualificato, del 70 o 75%) hanno già una scadenza lunga, fissata al 2021.

4. LO SCONTO IN FATTURA PER GLI INTERVENTI DI ECOBONUS E SISMABONUS

Per i soggetti che sostengono spese in ambito di riqualificazione energetica e per la riduzione del rischio sismico degli edifici, vi è la possibilità, in alternativa al recupero della detrazione fiscale per “Ecobonus” e “Sismabonus” nell’arco temporale di 10 anni, di fruire di:

- a) la cessione del credito, la cui trattazione è già stata oggetto di nostra precedente Circolare informativa;
- b) lo sconto in fattura.

Quest’ultima opzione è stata introdotta dal cd. Decreto crescita (art. 10 del DL 34/2019, convertito nella Legge n. 58 del 28 giugno 2019), e consiste nella possibilità di ottenere il beneficio già in fase di effettuazione dell’intervento, in misura identica alla detrazione spettante, sotto forma di uno “sconto diretto” concesso all’atto del pagamento della prestazione, da parte del soggetto esecutore dell’intervento.

In attuazione di tale previsione normativa, è stato pubblicato il 31 luglio u.s. il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate n. 660057/2019, che ha definito le modalità ed i termini per consentire ai soggetti beneficiari delle detrazioni fiscali di comunicare all’Agenzia delle Entrate l’esercizio dell’opzione per usufruire dello sconto, in luogo della detrazione fiscale.

Lo sconto concesso deve essere chiaramente indicato in fattura, senza alcuna riduzione dell’imponibile ai fini dell’IVA, e deve, poi, essere comunicato telematicamente, da parte del contribuente, all’Agenzia delle Entrate, direttamente o tramite intermediario delegato.

Il pagamento della fattura deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale “parlante”, da cui risultino la causale di versamento, il Codice Fiscale del beneficiario, ed i dati (Partita IVA o Codice Fiscale) del soggetto intestatario del bonifico.

Il fornitore / prestatore d’opera che ha effettuato l’intervento potrà recuperare lo sconto concesso sotto forma di un credito d’imposta di pari ammontare, da utilizzare in compensazione in cinque quote annuali di eguale importo.

La quota di credito che non viene utilizzata nell’anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non è possibile richiederla a rimborso.

E’ prevista, inoltre, la possibilità per il fornitore / prestatore d’opera, di cedere a sua volta il credito d’imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

IMU: il prossimo 16 dicembre scadrà il termine per il versamento della seconda rata dell'Imu e della Tasi per l'anno 2019. 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 2019 nel sito delle Finanze.

QUOTA ASSOCIATIVA 2020: La quota associativa per il 2020 rimarrà invariata e dovrà essere versata **entro il 31/01/2020** con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario - Credito Valtellinese - **IBAN IT38Q0521610901000000057790**

- per chi possiede una singola unità immobiliare abitativa € 85,00=
- per chi possiede due o più unità immobiliari abitative od immobili commerciali o è iscritto all'Associazione come Condominio o professionista: €. 105,00=.

CHIUSURA UFFICIO FESTIVITA' NATALIZIE: la segreteria rimarrà chiusa dal 24 dicembre 2019 e riaprirà nel pomeriggio del 07 gennaio 2020

ORARI DI SEGRETERIA: dal lunedì al venerdì dalle ore 14,30 alle ore 18,00 e nei giorni di martedì e giovedì anche dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

CONFEDILIZIA NOTIZIE: è possibile ricevere on-line il mensile inviando alla segreteria una e-mail contenente l'indirizzo di posta elettronica dove inviare Confedilizia Notizie, tale richiesta annullerà l'invio del cartaceo.

CORSI: il nuovo corso di formazione iniziale per amministratori di condominio inizierà il **14 gennaio 2020**.

ISTAT	100%	75%
Agosto 2019	0,3%	0,225%
Settembre 2019	0,1%	0,075%
Ottobre 2019	0,0%	0,000%

Como, 10 dicembre 2019