

Le informazioni utili per i proprietari immobiliari, le possibili soluzioni per le questioni legate alla casa, gli approfondimenti da parte degli specialisti più noti di Padova.

L'ABC DELLA CASA, SEMPRE A PORTATA DI MANO

ABCasa

ISTRUZIONI PER L'USO

In collaborazione con



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



Perché ti sarà utile questo inserto?

Continua il nostro viaggio nel mondo della proprietà immobiliare con la collaborazione di tre storiche associazioni padovane che, sotto diversi punti di vista, sono coinvolte nella gestione, promozione e tutela degli immobili. Sei un proprietario immobiliare o progetti di diventarlo?

Ecco come questo inserto ti sarà utile per destreggiarti tra gli aspetti della compravendita, della locazione, della gestione dei rapporti condominiali fino alla conoscenza delle agevolazioni fiscali in vigore.

ANACI e il perché del successo dei bonus fiscali

È ormai noto che il Governo attuale ha deciso di rimodulare il Superbonus 110% facendolo diminuire dal 110% al 90%.

Il Bonus 90% sarà destinato al medesimo successo del 110%?

In questo numero gli esperti di ANACI, il gruppo provinciale che riunisce le figure professionali legate all'amministrazione del condominio, si occupano di rispondere a questa domanda focalizzandosi sui vari bonus offerti dal regime fiscale, dall'Ecobonus 50%, al Bonus Facciate, fino al Superbonus 110%.

Che cosa un proprietario immobiliare deve sapere? Quali sono i fattori che i General Contractor vanno a considerare?

ANACI ci spiega questo e molto altro facendo chiarezza sul perché queste tipologie di bonus si siano diffuse soprattutto negli ultimi anni.

In questo inserto il gruppo pro-

vinciale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari ci mostra dunque un punto di vista interessante sulla possibilità di cessione del credito chiarendo come mai il tema dell'efficientamento energetico sia tanto caro all'economia ma anche alla classe politica.

FIMAA: tutto ciò che devi sapere se vuoi acquistare casa

Acquistare casa è una scelta non sempre facile e che si basa su alcuni fattori di non poco conto. Sono infatti numerose le verifiche documentali da effettuare: dalla conformità catastale a quella edilizia, dal certificato di agibilità alla verifica di eventuali gravami giudiziali, dall'osservazione delle



spese condominiali fino agli atti notarili con cui, in genere, l'atto di compravendita viene concluso. Con FIMAA scopriamo la funzione di ciascuna attestazione, il perché alcune di queste siano così difficili da ottenere, le tempistiche e l'iter di una compravendita di un immobile.



Come acquistare dunque un edificio senza patemi, senza troppi rischi?

FIMAA dimostra come affidarsi ad un agente immobiliare sia la soluzione migliore.

All'interno dell'inserto scopriamo il ruolo dell'agenzia immobiliare e il modo in cui riesce a sgravare gli acquirenti da obblighi e impegni fin troppo gravosi.

pegna ad eseguire a sue spese sull'immobile locato.

La recente Ordinanza n. 12254/2022 della Corte di Cassazione ha puntualizzato il trattamento fiscale di tale fattispecie esaminando il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate contro la sentenza della Commissione Tributaria Regionale che aveva rigettato la richiesta della stessa Agenzia delle Entrate relativamente ad un avviso di accertamento IRPEF in capo al locatore per la mancata dichiarazione di parte dei canoni percepiti.

La Commissione Tributaria Regionale aveva confermato l'illegittimità dell'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate nei confronti del locatore perché il canone di locazione non era stato interamente percepito e corrisposto per espressa volontà delle parti contrattuali che avevano liberamente pattuito che il conduttore provvedesse nel corso del primo anno di locazione alla ristrutturazione dell'immobile locato.

Qual è stata la decisione finale della Corte di Cassazione? Scopriilo con UPPI.

Sei interessato a questi argomenti? Conserva le copie digitali dell'inserto. Resta aggiornato sui temi all'ordine del giorno. Scannerizza il qr code.



Le verifiche documentali da effettuare prima di acquistare casa sono tante e anche non così semplici da conseguire. Scopri con FIMAA come un agente immobiliare può fare la differenza.

Vuoi acquistare casa? Ecco che cosa devi sapere.

A cura della redazione FIMAA

Per acquistare casa, o un qualsiasi immobile, sono numerose le verifiche documentali da effettuare. In questo articolo vedremo, insieme agli esperti di FIMAA, Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari, quali sono gli atti necessari, perché e come ottenerli.



Partiamo dalla conformità catastale e dalla conformità edilizia

Un fabbricato possiede la conformità catastale quando sia i dati catastali che la planimetria risultano conformi, ossia ricalcano pedissequamente la collocazione di porte, muri, finestre e altri elementi dell'edificio. La conformità edilizia, invece, si ottiene nel momento in cui lo Stato di fatto e il progetto depositato in Comune corrispondono in toto. Qualora venissero riscontrate delle difformità è necessario rivolgersi ad un tecnico in grado di eseguire una sanatoria per riparare gli eventuali abusi edilizi. Ogni immobile deve essere inoltre dotato di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui sono presenti i dati energetici dell'abitazione.

Il certificato di agibilità

Ma non basta. In un qualsiasi atto di compravendita deve essere presente, altresì, il certificato di agibilità volto ad assicurare le condizioni "di igiene, sicurezza, salubrità e risparmio energetico" della struttura. Ricordiamo che quest'ultimo attestato

non risulta imprescindibile per il rogito notarile, tuttavia, sarebbe opportuno conseguirlo da parte del venditore. È possibile che si incontrino delle difficoltà nel reperimento dell'attestato di agibilità. Perché?

I motivi sono almeno due. Se l'immobile è nuovo l'agibilità si ottiene "per silenzio assenso", dunque non sarebbe necessario un certificato formale. In questi casi sarà il costruttore a generare una segnalazione di agibilità che certifichi, mediante numero di protocollo, il deposito presso il Comune. Nel caso, invece, di immobile vetusto, spesso il reperimento dell'attestato appare farraginoso. Le ricerche in tal senso vengono effettuate presso gli uffici tecnici del Comune in cui è sito l'edificio. Va da sé che i tempi potrebbero allungarsi irrimediabilmente.



La conformità di impianti idraulici ed elettrici

Altra documentazione necessaria è quella riportante la conformità degli impianti idraulici ed elettrici. È importante verificare se questi ultimi siano conformi alle norme vigenti al momento dell'installazione. Sarebbe dunque opportuno farsi rilasciare dal venditore tali attestazioni realizzate direttamente dagli installatori.

E se ci sono gravami sull'immobile?

A questo punto sarà di vitale importanza appurare la presenza o meno di gravami sull'immobile.

Infatti, la verifica del catasto o dello Stato di fatto non può dirsi sufficiente per liberare l'acquisto della casa da possibili rischi.

Bisogna verificare anche il lato giuridico. Ci sono ipoteche sull'immobile? Pignoramenti o domande giudiziali? Ci sono sequestri? Si tratta di verifiche assolutamente indispensabili.

Spese condominiali

In chiusura di trattativa è buona norma assumere notizie su tutto ciò che concerne i pagamenti delle spese condominiali. Queste ultime, infatti, non devono essere sottovalutate. Potrebbero non essere cifre modiche e dunque intaccare spavolosamente il bilancio economico del nucleo familiare. È bene ricordare che acquirente e venditore si avvicinano in maniera solidale rispetto alle spese condominiali, anche antecedenti all'acquisto.

Infine: quali sono le altre domande da porsi e le ulteriori verifiche da fare?

Il condominio è oggetto di opere straordinarie preventivamente deliberate? In tal caso è necessario che l'acquirente verifichi e confermi che queste ultime sono, di fatto, a carico del venditore.

La scelta del notaio

In ultimo, si procede alla scelta del notaio. Le spese relative agli atti notarili sono, quasi sempre, a carico dell'acquirente.



Eri a conoscenza di questi dettagli? Hai dei dubbi e vorresti il parere di un esperto?

Le nostre agenzie sono a disposizione per chiarire i tuoi dubbi. Email: fimaa@ascompd.com Tel. 049/8209828/711

Come acquistare un immobile senza rischi?





Silvia Dell'Uomo: Pres. FIMAA Ascom Confcommercio

Alla luce di tutti gli elementi da valutare nell'acquisto, il sig. Giuseppe ci chiede: "Come posso acquistare un'abitazione serenamente e senza patemi?"

Risponde la Presidente FIMAA ASCOM Confcommercio di Padova Silvia Dell'Uomo: "L'acquisto di una casa rappresenta sempre un evento delicato e fonte di grande riflessione per una persona o una famiglia, dato che rappresenta spesso l'investimento più importante della propria vita. Rileviamo quotidianamente che la maggior parte delle persone, tuttavia, non possiede tutte le informazioni necessarie per affrontare correttamente una scelta così importante. Affidarsi ad un'agenzia immobiliare significa avere un valido aiuto nella valutazione delle proprie esigenze abitative e in una scelta dell'immobile più adatto alle proprie necessità. L'acquisto da privato, oltre che rischiare di essere fuorviante, nasconde numerose insidie. Innanzitutto in tale modalità non si può fare affidamento su alcun soggetto terzo in grado di svolgere un controllo preventivo sull'immobile. Eventuali sorprese non gradite verranno scoperte solo nella fase finale, a trattativa conclusa, in sede di rogito notarile. Inoltre, non vanno sottovalutati i numerosi adempimenti formali da svolgere per l'acquisto di una casa e non sempre le persone coinvolte hanno le informazioni necessarie per muoversi con disinvoltura in un settore così complesso. Un buon agente immobiliare non solo aiuta l'acquirente ad ottenere il giusto prezzo ma può anche coadiuvare le parti mediante una prima analisi documentale dell'immobile per verificare la presenza di elementi pregiudizievoli all'acquisto".




Radio
Senti Chi Parla

La web radio italiana dedicata a non vedenti ed ipovedenti, anziani ospiti di RSA, ospedalizzati, persone non in grado di leggere autonomamente

www.radiosentichiparla.org

■ Quando il canone di locazione viene ridotto per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione possono sorgere alcune questioni di natura fiscale che è bene tenere presente

Contratto di locazione di immobile "non abitativo": qual è il reddito che il locatore deve dichiarare?

A cura dell'Avv. Silvio Barbiero



Avv. Silvio Barbiero: Presidente U.P.P.I. Padova

Contratto di locazione di immobile "non abitativo": qual è il reddito che il locatore deve dichiarare?

Talvolta accade che il canone di locazione non sia interamente percepito e corrisposto, sulla base di un accordo tra locatore e conduttore nel caso in cui quest'ultimo provveda alla ristrutturazione dell'immobile locato. L'Agenzia delle Entrate in un avviso di accertamento "bocciato" dalla Commissione Tributaria Regionale, sosteneva che il reddito del locatore dovesse comprendere anche il valore dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal conduttore, considerati come un "canone in natura".

La decisione della Cassazione

La Corte di Cassazione, investita della questione, ha confermato la validità dell'avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle Entrate aveva contestato al locatore un maggior reddito ai fini IRPEF. La Suprema Corte, partendo dal presupposto che l'art. 26 comma 1 del TUIR prevede che i redditi fondiari concorrono alla formazione del reddito complessivo del proprietario indipendentemente dalla loro effettiva percezione, ribadisce ciò che già una precedente pronuncia in tema di IVA (Cass.15808/2006) aveva indicato: il mancato esborso di parte del canone per i lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile da parte del conduttore era in buona sostanza una forma "diversa" di pagamento. D'altronde, a differenza delle locazioni abitative per cui vige la previsione dell'art. 8 della legge 431/98, nei contratti di locazione di immobili locati per fini diversi da

quello abitativo i "canoni non percepiti" per morosità concorrono a formare il reddito del locatore fino alla risoluzione del contratto o al provvedimento di convalida dello sfratto. E questo perché l'attribuzione del reddito di locazione degli immobili "non abitativi" è svincolato dalla sua effettiva percezione basandosi solamente sulla titolarità del diritto reale, proprietà o usufrutto che sia, come già chiaramente indicato dalla stessa Cassazione nr. 28743/2021. Ecco che, quindi, nella fattispecie concreta che ha dato origine all'Ordinanza di cui sopra, nella dichiarazione dei redditi riferita al periodo di canone "ridotto o assente" il proprietario avrebbe dovuto indicare il canone di locazione comunque percepito grazie ai lavori di ristrutturazione sull'immobile eseguiti dal conduttore.

Applicazione di questo principio fiscale in altre ipotesi

La situazione in cui nel contratto di locazione di immobile "non abitativo" è prevista la riduzione o l'assenza del canone per un periodo iniziale, presa in esame dalla Cassazione, non è l'unica in cui potrebbe verificarsi questa problematica di determinazione del reddito del locatore. Infatti il canone di un contratto di locazione può essere rivisto al ribasso durante il rapporto contrattuale, senza che questo fatto implichi una risoluzione dell'originario contratto, con un accordo di riduzione che, una volta registrato, è opponibile a terzi ed ha data certa. Ma se la rinegoziazione del canone è motivata dalle spese di ristrutturazione che sosterrà il conduttore, allora gli importi non corrisposti in denaro si considereranno egualmente percepiti in beni o servizi equivalenti, andando quindi a formare per il locatore reddito da sottoporre a tassazione qualora l'Amministrazione Fiscale riesca a collegare concretamente la riduzione del canone e le spese sostenute dal conduttore.

Conclusioni

Si deve dunque porre molta attenzione nell'indicare le ragioni che portano a pattuire la riduzione del canone di locazione per evitare situazioni "permutative" che cioè possano essere considerate pagamenti in natura e

perciò legittimamente concorrenti a formare il reddito da locazione degli immobili non abitativi.



Dott. Pierroberto Barbiero: Segretario U.P.P.I. Padova

Aggiornamento Istat del canone di locazione: quando e quanto

Anche per l'aggiornamento Istat i contratti di locazione abitativi differiscono da quelli "commerciali". Infatti la l. 392/78 all'articolo 32, prevede che nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo l'aggiornamento del canone non possa essere superiore al 75% dell'incremento dell'indice Istat. Visto che l'articolo 79 della stessa legge stabilisce la nullità delle pattuizioni che attribuiscono un vantaggio al locatore rispetto all'inquilino, la previsione dell'articolo 32 non è derogabile, salvo che nell'ipotesi prevista dallo stesso articolo al comma 3 con riferimento alle cosiddette "grandi locazioni", cioè i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo con canone annuo superiore a € 250.000,00 e riguardanti immobili non qualificati di interesse storico. Per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato l'aggiornamento non può essere superiore al 75%, per espressa previsione dei "tipi" contrattuali che devono essere utilizzati nella redazione di questi contratti di locazione. Invece i contratti di locazione cd. a canone "libero" vista l'assenza di alcuna norma al riguardo, possono prevedere l'applicazione al 100% dell'incremento Istat. L'aggiornamento non è mai automatico ma deve sempre essere richiesto dal locatore al conduttore tramite una raccomandata a.r. L'opzione del regime fiscale della cd. "cedolare secca" impedisce invece l'applicazione di qualsiasi aumento per tutta la durata dell'opzione che, se revocata, consente di applicare l'aumento Istat dall'annualità successiva.



L'Attestato di Prestazione Energetica (APE): perché è necessario?

L'Attestato di Prestazione Energetica, meglio conosciuto come APE, è il documento che determina la classe energetica di un edificio, stimando il fabbisogno energetico necessario per il rispetto delle condizioni previste dalla normativa. Tale dato è molto utile in quanto permette di stimare anche i costi energetici (es. riscaldamento, raffrescamento) che si dovranno sostenere per l'utilizzo dell'immobile che si intende locare o acquistare. L'APE deve essere redatto e registrato, in apposito portale regionale, da un tecnico abilitato che ha l'obbligo di eseguire un sopralluogo con il rilievo dei dati necessari come ad esempio i generatori di calore, la tipologia di serramenti esterni, le dimensioni dei vani, l'esposizione e la posizione rispetto alle unità confinanti e limitrofe. Pertanto due appartamenti delle stesse dimensioni, nello stesso fabbricato possono avere classi energetiche diverse sulla base del fatto che confini con unità scaldate o meno. Questo documento è necessario sia per i contratti di locazione che per



Ing. Nicola Varotto: Consulente Area Tecnica

gli atti traslativi ed è stato introdotto dal D.lgs. 192/2005, con la denominazione di Attestato di Certificazione Energetica e poi con successive modificazioni ed integrazioni: le più significative sono il DL 63 del 04/06/2013 e il Decreto Interministeriale del 26/06/2015.

Dopo tali aggiornamenti siamo arrivati all'attuale classificazione che prevede una suddivisione in dieci classi dalla inferiore G, alla migliore A4.



Essere socio UPPI significa poter contare su consulenze contrattualistiche, fiscali, legali, notarili, tecniche, termotecniche e molto altro ancora. UPPI inoltre è intermediario qualificato per svolgere pratiche telematiche presso l'Agenzia delle Entrate.

Estratti da riviste mensili e audiolibri
Racconti brevi e rubriche culturali

iniziativa no-profit di

Senti Chi Parla!
ODV
CENTRO DI REGISTRAZIONE DEL LIBRO PARLATO



Radio
Senti Chi Parla



Il tema dell'efficientamento energetico è molto caro all'economia ma anche alla classe politica. Scopriamo con ANACI il dietro le quinte dei principali bonus fiscali.

L'Ecobonus 90% avrà lo stesso successo del 110%?

A cura della redazione ANACI

Negli ultimi due anni in Italia si è investito molto nella manutenzione straordinaria degli edifici, sfruttando i vari bonus offerti dal regime fiscale: dal Bonus Ristrut-

Il Superbonus "rimodulato"

Nel 2020 aveva visto la luce il Superbonus 110%, ma a causa dell'ingente esborso da parte dello Stato per coprire le varie spese



turazione 50%, al Bonus Facciate 90%, fino al famoso Superbonus 110%. La diffusione dell'utilizzo di tali bonus, con conseguente incremento di lavoro nel settore dell'edilizia, è avvenuta soprattutto per la possibilità di cessione dello sconto fiscale o al fornitore stesso o alle banche.

Perché l'efficientamento energetico degli immobili rimane oggetto di attenzione non solo da parte dell'economia ma anche del sistema politico italiano?

Ipotizziamo almeno tre moventi. L'Europa ha fatto trapelare già da tempo la notizia che le abitazioni con coefficiente energetico molto scarso (F e G) non avrebbero più avuto la possibilità di essere vendute.

A ciò va aggiunto che le politiche internazionali hanno imposto una riduzione degli acquisti di gas metano dal mercato russo.

Infine bisogna pensare che il 50% del mercato in Italia è costituito da immobili aventi un'età media di oltre 50 anni.

di efficientamento energetico e degli eccessi di truffe riscontrati, il Governo attuale ha deciso di rimodulare il bonus, facendolo diminuire dal 110% al 90%. Se fino al 2022 chi spendeva 100 per efficientare un fabbricato otteneva un credito fiscale di 110, dal 2023 il credito fiscale diventa dunque di 90. Non è un segreto che il 110% ha avuto molto successo, soprattutto nelle abitazioni singole, tant'è che molti beneficiari non sono riusciti ad usufruire dell'opportunità per la mancanza di materiale (caldaie, infissi, pannelli fotovoltaici) o per la mancanza di imprese pronte ad eseguire i lavori. Si è assistito ad una situazione in cui la domanda era di molto superiore all'offerta.

Il Bonus 90% sarà destinato allo stesso successo?

Il Bonus 110% ha avuto successo quasi esclusivamente per la possibilità di sconto in fattura del credito fiscale. Ora, bisogna considerare che i General Contractor che si sono occupati in questi anni di offrire il servizio "chiavi in mano"

(con un esborso finanziario nullo per il cliente finale) hanno ceduto i relativi crediti fiscali alle banche, sopportando dunque un onere indicativo del 15% (il costo del denaro negli ultimi anni è stato molto basso, quasi nullo). Ora che a seguito dell'inflazione il costo del denaro è notevolmente aumentato, qualora il Governo riuscisse a riaprire il mercato di acquisto dei crediti fiscali da parte degli istituti bancari, l'onere finanziario che i General Contractor dovrebbero sopportare sarebbe molto maggiore: tra il 20 e il 25%. Se fino a giugno 2022, per un credito fiscale di 110 euro si poteva ottenere la somma in conto di 94 euro, nel 2023 è ipotizzabile che per la vendita di un credito fiscale da 90 euro si otterrà una somma di 68 euro. Viene dunque da chiedersi: il 10% del totale di spesa che il General Contractor andrà a richiedere al cliente finale, sia esso un singolo privato o un condominio, sarà sufficiente per permettergli di offrire un determinato lavoro di efficientamento energetico, sapendo che il prezziario DEI ha sempre gli stessi massimali di spesa ma che l'onere bancario oggi è di molto superiore rispetto al passato? Il pensiero è che il nuovo Ecobonus 90% potrà essere sfruttato solo in quei casi in cui il privato o i condomini riusciranno a recuperare la detrazione fiscale spettante senza dover cedere il relativo credito fiscale alle banche andando ad eseguire semplicemente i lavori di efficientamento energetico che consentono "il salto di due classi" (condizione necessaria per ottenere il riconoscimento del credito in oggetto). Insomma, se in un condominio con caldaia centralizzata sarà necessario eseguire solo la sostituzione della caldaia con un prodotto ibrido e con l'installazione di pannelli fotovoltaici, ecco che il condominio andrà ad eseguire solo tali lavori, tralasciando l'installazione di cappotto termico, di pannelli solari, di sostituzione degli infissi e dei portoncini di ingresso, di installazione di colonnina di ricarica auto, di isolamento del tetto/sottotetto.

La "visita" agli affreschi di Padova organizzata da ANACI ha stregato la città



Lo scorso 5 dicembre ANACI ha organizzato un evento culturale d'eccezione presso il Teatro Marconi di Abano Terme. Vale la pena menzionare come auspicio e ringraziamento, soprattutto in apertura d'anno, proprio per la sua suggestività.

Ebbene, dopo i saluti del Sindaco di Abano Terme, dott. Federico Barbierato, l'Assessore alla Cultura del Comune di Padova, dott. Andrea Colasio, ha illustrato e commentato gli affreschi del XIV secolo custoditi nella nostra città, "Urbs Picta" riconosciuta Patrimonio Unesco.

Proiettati e commentati dall'esperto gli affreschi: dal Battistero della Cattedrale, alla Cappella degli Scrovegni, dalla Chiesa degli Eremitani, al Palazzo della Ragione, dalla Cappella della Reggia Carrarese al Convento di Sant'Antonio, dall'Oratorio di San Giorgio a quello di San Michele.

Colasio ha ipnotizzato gli spettatori (in un teatro strapieno) quasi tutti condomini, che sino alla fine non si sono mossi dalle poltrone. Lunghe file di persone in piedi non hanno potuto fare a meno di ammirare la pièce.

Ciliegina sulla torta è stata la partecipazione del Gruppo Artistico Haiku Quartet con Maurizio Camardi (sassofoni e duduk, antico strumento armeno), David Soto (chitarre), David Pezzin (basso), Alessandro Arcolin (batteria) e Francesco Lopercolo (tecnico audio/video).

Le loro musiche originali, diverse e armoniose, erano in simbiosi con l'immagine proiettata e illustrata da Colasio.

In sede ANACI diversi hanno chiesto se l'evento sarà replicato.

Con questo articolo la Dirigenza ANACI Padova vuole ringraziare pubblicamente i condomini e i clienti che hanno partecipato allo spettacolo.



Abiti in condominio e vorresti avere delle risposte ai tuoi quesiti?

Contatta ANACI

info@anacipadova.it
+39 049 657758



www.anacipadova.it

PROSSIMO APPUNTAMENTO CON ABCASA A FEBBRAIO