

---

# **STUDIO SANGUIGNI**

---

***Circolare informativa di  
aggiornamento  
n. 2/2016***

---

**Data: 21 Marzo 2016**

---

## Sommario

<b>Nota informativa su Mod.Unico e Mod.730.....</b>	<b>3</b>
Chi può presentare il modello 730 .....	3
Principali oneri deducibili e detraibili per i redditi 2015, ai fini della presentazione del Mod.730 e del Mod. UNICO 2016.....	3
Il modello UNICO precompilato .....	6
Lo Spesometro.....	7
<b>Novità da annotare.....</b>	<b>8</b>
La sostituzione della caldaia consente di beneficiare del “bonus mobili” .....	8
Attestazione di tenuta delle scritture contabili.....	8
Registro delle Imprese e indirizzi PEC inattivi .....	9
<b>Imposte e Tributi.....</b>	<b>10</b>
IRPEF, sul canone di locazione dovuta da entrambi i comproprietari anche se il contratto è intestato ad uno solo ..	10
Cedolare secca: regole e opportunità .....	10
L’Iva per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria .....	10
Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica nei cosiddetti “Condomini minimi” .....	11
Regime forfetario e verifica del limite di reddito di lavoro dipendente e assimilato.....	12
<b>Agenda.....</b>	<b>13</b>
Scadenario dal 25 marzo al 26 aprile 2016 .....	13
<b>Dossier Casi .....</b>	<b>14</b>
Unica pertinenza dell’abitazione principale di contribuenti proprietari di due distinti appartamenti .....	14

## Nota informativa su Mod.Unico e Mod.730

### **Chi può presentare il modello 730**

Per l'adempimento dichiarativo per l'anno 2015, possono utilizzare il modello 730 precompilato o ordinario, i contribuenti che nel 2016 risultano essere:

- pensionati;
- lavoratori dipendenti, compresi i lavoratori italiani che operano all'estero per i quali il reddito è determinato sulla base della retribuzione convenzionale definita annualmente con apposito decreto ministeriale;
  - persone che percepiscono indennità sostitutive di reddito di lavoro dipendente, come a titolo meramente indicativo: le integrazioni salariali e le indennità di mobilità;
- soci di cooperative di produzione e lavoro, di servizi, agricole e di prima trasformazione dei prodotti agricoli e di piccola pesca;
- sacerdoti della Chiesa cattolica;
- giudici costituzionali, i parlamentari nazionali e gli altri titolari di cariche pubbliche elettive;
- persone impegnate in lavori socialmente utili;
- lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato per un periodo inferiore all'anno, tenendo presente che hanno la possibilità di rivolgersi:
  - al sostituto d'imposta, se il rapporto di lavoro dura almeno dal mese di aprile al mese di luglio 2016;
  - a un Caf o a un professionista abilitato, se il rapporto di lavoro dura almeno dal mese di giugno al mese di luglio 2016 e, ovviamente, se si conoscono i dati del sostituto d'imposta che dovrà effettuare l'operazione di conguaglio;
- personale della scuola con contratto di lavoro a tempo determinato;
- lavoratori che posseggono soltanto redditi di collaborazione coordinata e continuativa
- produttori agricoli esonerati dalla presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770 semplificato e ordinario), Irap e Iva.

Tali contribuenti hanno la possibilità di procedere a presentare il modello 730 sia "precompilato", sia "ordinario", anche in mancanza di un sostituto d'imposta tenuto ad effettuare l'operazione di conguaglio. Ne deriva, di conseguenza, che nel caso in cui venga utilizzato:

- *il modello 730 senza sostituto, precompilato*, lo stesso deve necessariamente essere presentato:
  - direttamente all'Agenzia delle entrate;
  - a un Caf;
  - a un professionista abilitato;
- *il modello 730 senza sostituto, ordinario*, il medesimo deve essere presentato:
  - a un Caf;
  - a un professionista abilitato.

In entrambe le predette ipotesi, nelle *informazioni inerenti al contribuente* è necessario:

- annotare la lettera "A" nella casella "730 senza sostituto";
- barrare la casella "Mod. 730 dipendenti senza sostituto", nel riquadro "Dati del sostituto d'imposta che effettuerà il conguaglio".

Se dall'adempimento dichiarativo in argomento emerge:

- *un credito d'imposta*, il rimborso costituirà oggetto di specifica erogazione diretta da parte dell'Agenzia delle entrate;
- un debito d'imposta, il pagamento deve necessariamente essere eseguito utilizzando il modello F24.

### **Principali oneri deducibili e detraibili per i redditi 2015, ai fini della presentazione del Mod.730 e del Mod. UNICO 2016**

Per poter dedurre le spese è importante conservare i documenti che attestano i pagamenti fatti per le stesse, cioè ricevute, fatture o scontrini. Le spese devono essere sostenute dal dichiarante, mentre per alcune tipologie di spese la deduzione è concessa anche quando la spesa è sostenuta nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico. Un familiare è considerato fiscalmente a carico quando ha un reddito inferiore ad € 2.840,51 annui, al lordo degli eventuali oneri deducibili.

**Elenco dei principali oneri deducibili (dal reddito imponibile Irpef) e detraibili (dall'Irpef da versare)****A) ONERI DEDUCIBILI DAL REDDITO COMPLESSIVO****A1) Possono essere considerati oneri deducibili e quindi possono essere dedotti dal reddito imponibile Irpef:**

- i contributi previdenziali e assistenziali;
- i contributi versati per i fondi integrativi del servizio sanitario nazionale;
- i contributi versati per forme pensionistiche complementari e individuali, per un importo non superiore a 5.164,57 euro .

Oltre alle spese mediche generiche e di assistenza specifica per i portatori di handicap, sono deducibili dal reddito imponibile Irpef:

- gli assegni periodici per il mantenimento del coniuge separato o divorziato;
- il contributo sugli immobili ai consorzi obbligatori per legge (p. es., consorzio bonifica e canone concessione ex demaniale), purché relativi a immobili il cui reddito concorre alla formazione di quello complessivo,
- le erogazioni liberali a favore di istituzioni religiose;
- le erogazioni liberali a favore delle organizzazioni non governative;
- le erogazioni liberali a favore di organizzazioni non lucrative di utilità sociale, di associazioni di promozione sociale e di alcune fondazioni e associazioni riconosciute;
- le erogazioni liberali a favore di università, enti di ricerca ed enti parco;
- le rendite, i vitalizi, gli assegni alimentari ed altri oneri;
- i contributi previdenziali versati per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare, per un importo non superiore a € 1.549,37;

Si ricorda che il contributo al servizio sanitario nazionale (SSN) sulla Rc auto-moto e natanti, non è più deducibile a partire dai redditi 2014.

**A2) Deduzione per l'acquisto di un immobile per il cd. -riaffitto-**

Con il decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014 (c.d. "Sblocca Italia"), si ufficializza un bonus fiscale di deduzione dell'IRPEF pari al 20% del prezzo di acquisto di un immobile abitativo, purché si tratti di unità immobiliare di nuova costruzione e invenduta dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (06/11/2014) o per le spese sostenute dal proprietario per la costruzione di un'abitazione su un'area già di sua proprietà.

Per usufruire di questo nuovo onere deducibile, l'acquirente dell'immobile dovrà essere una persona fisica non esercente alcuna attività commerciale e l'immobile acquistato dovrà, entro sei mesi dall'acquisto, essere concesso in locazione a canone cd. -concordato- o di -housing sociale- per gli otto anni successivi; inoltre l'acquirente non dovrà essere parente di primo grado dell'inquilino.

Il periodo di acquisto deve rientrare tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

Le abitazioni che permetteranno di usufruire del bonus fiscale non devono rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (quindi non si considera l'acquisto di case "di lusso") e non devono essere ubicate nelle zone a destinazione agricola e devono essere certificate nelle categorie A o B per il consumo energetico.

Il tetto massimo su cui calcolare la deduzione del 20% è pari a € 300.000,00 e, quindi, si potrà beneficiare di una deduzione dal reddito imponibile ai fini IRPEF per un massimo di € 60.000,00. Tale deduzione dovrà essere ripartita in 8 rate annue di pari importo con conseguente deduzione annua massima pari ad € 7.500,00.

**B) ONERI DETRAIBILI DALL'IMPOSTA IRPEF****B1) Si possono detrarre dall'imposta Irpef nella misura del 19% dell'onere sostenuto, nell'interesse proprio o dei familiari fiscalmente a carico:**

- **le spese sanitarie** per un importo che deve essere superiore ad € 129,11, purché documentate da scontrino fiscale cd. -parlante-, cioè con già impressi, sia il proprio codice fiscale che il codice del farmaco o del dispositivo medico o della quota ticket;
- le spese sanitarie per **disabili**, senza limiti di importo;
- le spese per acquisto e riparazione dei **veicoli per disabili**, per un importo non superiore, per ogni veicolo, a € 18.075,99;
- le spese per **l'istruzione secondaria e universitaria**, per un importo non superiore a quello previsto per gli istituti statali;
- le spese per **attività sportive praticate da ragazzi (minorenni)**, per un importo non superiore a € 210,00 per ogni ragazzo;
- le spese per **canoni di locazione** sostenute da **studenti universitari fuori sede**, per un importo non superiore a € 2.633,00;

- le spese sostenute dai genitori per la frequenza di **asili nido** da parte dei figli, per un importo non superiore ad € 632,00;
- i contributi versati per il **riscatto del corso di laurea**, da parte di chi non abbia iniziato ancora l'attività lavorativa e non sia iscritto ad alcuna forma obbligatoria di previdenza;
- le spese per l'acquisto sia di **libri scolastici/universitari** che per le **altre pubblicazioni**, purché cartacei, muniti di codice isbn e documentati da fattura o da scontrino fiscale cd. -parlante-, per un importo non superiore ad € 1.000,00 per ognuna di queste due categorie.

A tale riguardo si precisa che, solo dal 2014 al 2016, le scuole superiori distribuiranno agli studenti dei buoni (i cd. -voucher-) per l'acquisto di libri non scolastici con uno sconto del 19%, fruibile nelle librerie che aderiranno all'iniziativa. Le librerie, a loro volta, recupereranno lo sconto praticato con un credito di imposta in sede di Mod. 730/Unico.

**B2) Si possono detrarre dall'imposta Irpef, nella misura del 19% dell'onere sostenuto nel solo interesse proprio del contribuente:**

- le **spese sanitarie** per patologie che danno diritto all'esenzione dalla partecipazione alla spesa sanitaria pubblica, per un importo **superiore** ad € 129,11;
- le spese **funebri** per ciascun decesso di un familiare, per un importo non superiore ad € 1.549,37;
- le spese per **intermediazione immobiliare**, per un importo non superiore ad € 1.000,00;
- le spese **veterinarie**, per un importo superiore ad € 129,11 euro, con un limite max di € 387,34;
- gli interessi per **mutui ipotecari** per l'acquisto dell'**abitazione principale**, per un importo non superiore ad € 4.000,00;
- gli interessi per **mutui** ipotecari per l'acquisto di **altri immobili** stipulati prima del 1993, per un importo non superiore ad € 2.065,83;
- gli interessi per **mutui** contratti dopo il 1997 per **recupero edilizio**, per un importo non superiore ad € 2.582,28;
- gli interessi per **mutui** ipotecari stipulati per **costruire l'abitazione principale**, per un importo non superiore ad € **2.582,28**;
- gli interessi per **prestiti o mutui agrari**, per un importo che non può essere superiore a quello dei redditi dei terreni dichiarati;
- **i premi assicurazioni** sulla vita ed infortuni, per un importo non superiore ad € **530,00**;
- le **erogazioni liberali** a favore di: partiti politici, onlus, società sportive ed associazioni sportive dilettantistiche, società di mutuo soccorso, associazioni di promozione sociale, attività culturali ed artistiche, enti operanti nello spettacolo e fondazioni operanti nel settore musicale.

**B3) Spese di recupero edilizio con detrazione fiscale nella misura del 36, 40, o 50 % (recuperabili in 10 anni)**

Per le spese effettuate fino al 25 Giugno 2012 la detrazione fiscale è del 36%, mentre per quelle effettuate dal 26 Giugno 2012 fino al 31 Dicembre 2015 la detrazione fiscale passa al 50%, per le spese effettuate nel 2016 la detrazione fiscale scenderà al 40% e, infine, per quelle effettuate dal 2017 in poi la detrazione fiscale ritornerà al 36%. Il limite di spesa riferito a ogni unità immobiliare su cui applicare la percentuale sale a 96.000,00 euro sulle spese effettuate dal 26 Giugno 2012 fino al 31 Dicembre 2015, per poi ritornare a 48.000,00 euro sulle spese effettuate dal 1° Gennaio 2016 in poi. Fra le tipologie di spese detraibili, abbiamo:

- le spese per gli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia, fino a un massimo di 96.000,00/48.000,00 euro per ogni unità immobiliare e recuperabili in 10 anni;
- le spese, purché effettuate dal 6 Giugno 2013 al 31 Dicembre 2015, per la sostituzione sia dei mobili che dei grandi elettrodomestici di classe A+ (di classe A per i forni), anche se non legate alle spese per gli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia, fino a un massimo di 10.000,00 euro per ogni unità immobiliare e recuperabili in 10 anni.

**B4) Spese di risparmio energetico con detrazione fiscale del 36, 50, 55 o 65 % (recuperabili in 10 anni)**

Per le spese effettuate fino al 5 Giugno 2013 la detrazione fiscale è del 55%, mentre per quelle effettuate dal 6 Giugno al 31 Dicembre 2015 la detrazione fiscale passa al 65%, per quelle effettuate nel 2016 la detrazione fiscale scenderà al 50% e, infine, per quelle effettuate dal 2018 in poi la detrazione fiscale ritornerà al 36%.

Fra le tipologie di spese detraibili, abbiamo:

- le spese per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, fino a un massimo di 181.818,18 euro per ogni unità immobiliare;
- le spese per l'installazione di pannelli solari, fino a un massimo di 109.090,91 euro per ogni unità immobiliare;

- le spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione, fino a un massimo di 54.545,45 euro per ogni unità immobiliare, compresi anche quelli cd. -a pompa di calore-.

### **B5) Canoni di locazione**

Si ricorda che già dal 1° Gennaio 2013, la deduzione forfettaria sui redditi derivanti dai canoni di locazione era scesa per i locatori dal 15% al 5% per le locazioni a canone libero.

Per i conduttori, invece, si segnalano le seguenti detrazioni:

- detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale: € 300 per un reddito complessivo fino ad € 15.493,71; € 150 per un reddito complessivo superiore ad € 15.493,71, ma inferiore ad € 30.987,41;
- detrazione, per i primi tre anni, per i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione per l'abitazione principale, purché l'immobile sia diverso da quello in cui risiedono i genitori;
- detrazione per i lavoratori dipendenti, che trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi (a non meno di 100 km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione).

### ***Il modello UNICO precompilato***

Dopo l'introduzione del 730 precompilato, arriva anche il Modello Unico 2016 precompilato.

L'Agenzia delle Entrate ha, difatti, annunciato che anche chi presenterà il Modello Unico potrà attingere alla mole dei dati disponibili per la presentazione del Modello 730/2016. Un notevole vantaggio e snellimento degli adempimenti, che però, purtroppo, non potrà mettere al riparo da sanzioni chi accetterà integralmente il Modello Unico, con i dati già inseriti dall'Agenzia: questo, in quanto dalla dichiarazione probabilmente mancheranno le voci relative ai redditi ed alle ritenute da lavoro autonomo, e, sicuramente, i redditi d'impresa ed assimilati, ed altri particolari redditi ed informazioni.

#### *Unico 2016 precompilato: i dati disponibili:*

Il Modello Unico precompilato è una novità solo parziale: effettivamente sin dagli anni scorsi, per chi avesse scelto di presentare la dichiarazione dei redditi online servendosi del software dell'Agenzia delle Entrate (Unico Web), sarebbero già automaticamente disponibili nel modello, diverse informazioni:

- redditi dominicali;
- redditi agrari;
- redditi dei fabbricati;
- familiari a carico;
- oneri rateizzati;
- eccedenze d'imposta;
- estremi dei versamenti e delle compensazioni.

La disponibilità delle informazioni, tuttavia, oltretutto dal possesso del Pin per accedere ai servizi online delle Entrate, era legata alla presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno precedente: in pratica, i dati risultavano "ereditati" da un modello all'altro. Ora, invece, la procedura si arricchisce, grazie ai dati trasmessi all'Anagrafe Tributaria per consentire la precompilazione del 730, alla quale attingerà anche il Modello Unico. Pertanto, oltre agli elementi già elencati, nell' Unico 2016 sarà possibile trovare:

- redditi da lavoro dipendente e di pensione;
- contributi versati per i lavoratori domestici;
- spese mediche e farmaceutiche;
- contributi versati alla previdenza complementare;
- spese scolastiche e per le tasse universitarie;
- spese per onoranze funebri;
- bonus ristrutturazioni e risparmio energetico;
- interessi passivi per mutui e assicurazioni.

L'accettazione integrale dei dati presenti nell'Unico "precompilato" non darà alcun diritto all'esenzione da controlli e sanzioni, poiché saranno assenti oltre ai redditi d'impresa e di lavoro autonomo anche i redditi esteri, da partecipazione, da trust, ed altre informazioni particolari. In pratica, si tratterà di un precompilato "a metà".

Unico 2016 precompilato: chi potrà presentarlo

Sono tenuti a presentare il Modello Unico, anziché il 730, i seguenti contribuenti:

- soggetti che possiedono redditi di lavoro autonomo, per i quali è necessaria l'apertura di Partita Iva (sono quindi esclusi i lavoratori autonomi occasionali);
- soggetti che possiedono redditi d'impresa e determinati redditi di partecipazione;
- soggetti che possiedono redditi "diversi" non compresi fra quelli dichiarabili con il modello 730;
- soggetti che possiedono plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate o dalla cessione di partecipazioni non qualificate in società residenti in Paesi a fiscalità privilegiata, con titoli non negoziati in mercati regolamentati;
- beneficiari di redditi provenienti da "trust";
- soggetti che nel 2015 o nel 2016 non risultano residenti in Italia;
- soggetti che devono presentare anche una delle dichiarazioni: IVA, IRAP, Modello 770 ordinario e semplificato.

Unico 2016 precompilato: come integrarlo

Se il contribuente decide di presentare la dichiarazione dei redditi per conto proprio, per compilare o meglio integrare, il Modello Unico dovrà prima essere abilitato ai Servizi online delle Entrate (Fisconline), ed accedere al portale web dell'Agenzia tramite il proprio Pin. Potrà così integrare le voci precaricate, servendosi del software Unico web, ed autenticare ed inviare il file direttamente online.

Unico 2016 precompilato: quando presentarlo

Posto che il termine per la scadenza della presentazione del Modello Unico resterà fermo al 30 settembre, non è stato ancora reso noto quando il modello con i dati precaricati sarà disponibile online, che dovrà essere nel mese di maggio 2016.

## **Lo Spesometro**

Con l'art. 21 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, è stato reso operativo l'adempimento della "Comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini dell'IVA", mentre con la modifica operata dall'art. 2 comma 6, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16 è stato stabilito che «l'obbligo di comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le quali è previsto l'obbligo di emissione della fattura è assolto con la trasmissione, per ciascun cliente e fornitore, dell'importo di tutte le operazioni attive e passive effettuate», tenendo presente che per le sole operazioni per le quali non è previsto l'obbligo di emissione della fattura "la comunicazione telematica deve essere effettuata qualora le operazioni stesse siano di importo non inferiore ad € 3.600,00, comprensivo dell'imposta sul valore aggiunto".

Tenuti all'adempimento in argomento sono tutti i soggetti passivi IVA comprese le imprese agricole che fruiscono del regime di esonero che nell'anno precedente hanno realizzato un volume d'affari non superiore a € 7.000,00 costituito per almeno due terzi da cessioni di prodotti agricoli, e sono esclusi i contribuenti che applicano il regime di vantaggio o quello forfetario. Ne deriva, ai fini procedurali, che per le operazioni per le quali viene rilasciata fattura è necessario comunicare per ciascun cliente e per ciascun fornitore tutte le operazioni effettuate, indipendentemente dall'importo. Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 2 agosto 2013, n. 94908, è stato approvato il "modello di comunicazione polivalente" e sono state definite sia le modalità tecniche, sia i termini di presentazione dello stesso.

## Novità da annotare

### ***La sostituzione della caldaia consente di beneficiare del “bonus mobili”***

Sull'agevolazione fiscale del cosiddetto “bonus mobili” si rileva una particolare apertura da parte dell'Agenzia delle entrate. Infatti, è stata riconosciuta nella circolare 2 marzo 2016, n. 3, la possibilità di fruire del suddetto bonus anche in caso di sostituzione della caldaia. Al riguardo, si ritiene opportuno puntualizzare che, in merito alla possibilità di fruire della detrazione per l'arredo legate a lavori di ristrutturazione, risulta affermato:

- *nelle istruzioni ministeriali, che: “ulteriori interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria sono quelli finalizzati al risparmio energetico volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e/o alla sostituzione di componenti essenziali degli impianti tecnologici”;*
- *che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del Tuir, sono ammessi alla detrazione attualmente nella misura del 50%, costituiscono presupposto per l'accesso al cosiddetto “bonus mobili”, se si configurino come interventi di “manutenzione straordinaria” ove eseguiti su singole unità immobiliari abitative;*
- *che gli interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia sono riconducibili alla manutenzione straordinaria per espressa previsione normativa (art. 123, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001), mentre, negli altri casi, è necessario valutare la riconducibilità alla manutenzione straordinaria “tendendo conto che gli interventi sugli impianti tecnologici diretti a sostituircne componenti essenziali con altri che consentono di ottenere risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente, rispondono al criterio dell'innovazione e sono tendenzialmente riconducibili alla manutenzione straordinaria.”.*

In relazione a quanto precede, si ritiene che la sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento e come tale qualificabile intervento di “manutenzione straordinaria”, consente di beneficiare del “bonus arredi”, in presenza di risparmi energetici conseguiti rispetto alla situazione preesistente. In concreto, per beneficiare della detrazione, è bene tenere in considerazione che non è rilevante che tale intervento risulti necessariamente riconducibile nell'ambito degli interventi finalizzati al risparmio energetico.

### ***Attestazione di tenuta delle scritture contabili***

L'art. 35 del decreto Iva prevede che i soggetti che intraprendono l'esercizio di un'impresa, arte o professione nel territorio dello Stato, o vi istituiscono una stabile organizzazione, devono entro 30 giorni farne dichiarazione all'Agenzia delle entrate. Il comma 2 dell'articolo, richiede espressamente che venga specificato “il luogo o i luoghi in cui sono tenuti e conservati i libri, i registri, le scritture e i documenti prescritti”. In relazione all'art. 35, comma 3, del citato decreto Iva, grava, pertanto, sul contribuente l'obbligo di dichiarare entro trenta giorni all'Agenzia delle entrate la variazione degli elementi risultanti dalla dichiarazione di inizio attività, compresa la variazione del luogo di tenuta e conservazione delle scritture contabili.

Le disposizioni richiamate non prevedono obblighi di comunicazione all'Agenzia delle entrate a carico del terzo depositario nel caso in cui, cessato il rapporto di deposito, riconsegna al contribuente le scritture contabili. Pertanto, in caso di variazione del luogo di conservazione delle scritture contabili, l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle entrate la variazione dei dati deve essere assolto dal contribuente e non può essere correttamente soddisfatto dal terzo con il quale cessa il rapporto di deposito e/o di tenuta.

Il depositario può provvedere alla presentazione del modello anagrafico, quale persona delegata dal contribuente o in presenza di prescritti requisiti, in qualità di incaricato alla trasmissione telematica. Se non si verificano le anzidette ipotesi, il depositario può chiedere al contribuente prova dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di variazione dei dati, considerato l'interesse al corretto adempimento dell'obbligo di comunicazione di cui trattasi, anche ai fini di eventuali accessi o richieste di ispezioni documentali ai sensi dell'art. 52 del decreto Iva. Inoltre il depositario delle scritture contabile è tenuto a rilasciare un'attestazione nella quale dettaglia le stesse e si impegna a metterle a disposizione per eventuali riscontri da parte dell'Amministrazione finanziaria.

## **Registro delle Imprese e indirizzi PEC inattivi**

Tutte le società e le imprese individuali devono avere un indirizzo di posta elettronica certificata e devono chiederne l'iscrizione nel Registro delle imprese. L'indirizzo PEC comunicato al Registro Imprese deve essere attivo e non deve essere scaduto né revocato. In caso contrario l'impresa ha l'obbligo di comunicare all'Ufficio del Registro delle imprese un nuovo indirizzo PEC dell'impresa. Se la casella PEC comunicata al Registro imprese:

- risulta scaduta e non è rinnovabile o riattivabile (in quanto non viene rinnovata o riattivata dal gestore del servizio);
  - è stata revocata dal gestore;
  - è stata cancellata d'ufficio dal Registro Imprese in quanto risultante revocata, inattiva o inesistente,
- l'impresa ha l'obbligo di comunicare al Registro delle Imprese un nuovo indirizzo PEC valido e attivo, dopo averlo richiesto ad uno dei gestori abilitati, iscritti nell'elenco pubblicato sul sito dell'Agenzia per l'Italia Digitale.

Secondo quanto disposto dalla Direttiva n. 2608 del 27 aprile 2015 emanata dal Ministero dello Sviluppo Economico, l'ufficio del Registro delle imprese ha l'obbligo di verificare con modalità automatizzate e con periodicità almeno bimestrale, se le caselle di posta elettronica certificata (PEC) relative agli indirizzi iscritti nel Registro stesso risultino attive. In caso negativo, l'ufficio dovrà invitare l'impresa interessata a presentare domanda di iscrizione di un nuovo indirizzo di posta elettronica certificata entro un termine non superiore a dieci giorni, decorso il quale l'ufficio dovrà procedere, sensi dell'art. 2191 del Codice civile, alla cancellazione dell'indirizzo in questione.

L'impresa si troverebbe così priva di un indirizzo PEC. Da ciò discendono inevitabili conseguenze negative riguardanti le successive domande di iscrizione di fatti o di atti relativi all'impresa, che non potranno essere gestite. Saranno quindi "sospese" in attesa della comunicazione del nuovo indirizzo PEC e, in mancanza, verranno infine "rifiutate", con conseguente applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'omessa iscrizione di atti o notizie nel Registro delle imprese.

## Imposte e Tributi

### ***IRPEF, sul canone di locazione dovuta da entrambi i comproprietari anche se il contratto è intestato ad uno solo***

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza 11 febbraio 2016, n. 2771, ha precisato che entrambi i coniugi comproprietari di un immobile sono tenuti al pagamento dell'IRPEF sul canone di locazione, anche se il contratto risulta intestato ad uno soltanto: *“la comunione legale esistente sul bene locato attribuisce ai coniugi pari poteri gestori e di conseguenza anche obblighi fiscali ... senza rilevanza del fatto che il contratto di locazione fosse stipulato da uno solo comproprietario”*.

### ***Cedolare secca: regole e opportunità***

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (*per la parte derivante dal reddito dell'immobile*).

In più, per i contratti sotto cedolare secca non devono essere corrisposte l'imposta di registro e quella di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione, tenendo presente, in ogni caso, che la medesima non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione. La scelta per la cedolare secca implica, tra l'altro, la rinuncia alla facoltà di chiedere, *per tutta la durata dell'opzione*, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca può avvenire in sede di registrazione del contratto, e per gli affitti pluriennali anche negli anni successivi. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione deve seguire le regole ordinarie, nel qual caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

L'opzione per il *regime della cedolare secca* può essere esercitata:

- dalle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni;
- per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, *oppure* con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali e nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata;
- distintamente da ciascun locatore, in caso di contitolarità dell'immobile, mentre i locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Quando si sceglie la cedolare fin dall'inizio, il contratto di locazione può essere registrato entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto con il modello RLI:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;
- richiedendo la registrazione in un ufficio dell'Agenzia delle entrate;
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.).

I nuovi contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape-attestazione della prestazione energetica dell'edificio (la copia dell'Ape deve essere, inoltre, allegata al contratto, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari).

### ***L'Iva per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria***

Sulle prestazioni di servizi inerenti agli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su beni immobili residenziali, si rende operativo un regime Iva agevolato, consistente nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%, tenendo presente che anche le cessioni di beni possono beneficiare dell'aliquota Iva ridotta, solamente se la relativa fornitura risulta posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

In merito, però, è necessario puntualizzare che quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo, l'aliquota ridotta trova applicazione ai predetti beni solamente fino alla concorrenza del valore della prestazione considerato al

netto del valore dei beni medesimi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal D.M. 29 dicembre 1999, tra i quali sono presenti:

apparecchiature di condizionamento; apparecchiature di riciclo dell'aria; ascensori; caldaie; impianti di sicurezza; infissi esterni; infissi interni; montacarichi; sanitari e rubinetteria da bagni e video citofoni.

Su tali beni significativi, quindi, l'aliquota agevolata del 10% si applica solamente sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi. In pratica, da quanto accennato, si deduce che negli interventi di manutenzione eseguiti su abitazioni a prevalente destinazione abitativa, l'aliquota Iva agevolata del 10% si rende operativa sui beni significativi solo fino a concorrenza del valore della prestazione dell'artigiano che li ha installati più il valore dei beni di consumo impiegati durante l'intervento.

Tale limite di valore, come posto in evidenza, deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

La *ratio* dell'art. 7, comma 1, lettera b), della L. 23 dicembre 1999, n. 488, è quella di agevolare le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di recupero, a prescindere dal fatto che l'intervento stesso si realizzi mediante un contratto di appalto o di una cessione con posa in opera.

Di conseguenza, ogni qualvolta nell'ambito dell'intervento vengano forniti dei beni di valore significativo, l'aliquota agevolata sarà applicabile con le limitazioni previste per tali beni, indipendentemente dalle modalità contrattuali utilizzate per realizzare l'intervento stesso.

A chiarimento della problematica in argomento, si ritiene opportuno puntualizzare che non è possibile applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal soggetto committente;
- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori di manutenzione;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori, in quanto l'impresa subappaltatrice è tenuta a fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% all'operatore economico principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ne ricorrono le condizioni e i presupposti;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio.

### ***Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica nei cosiddetti "Condomini minimi"***

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 27 agosto 2015, n. 74/E, stabilisce che per le spese sostenute per interventi: - di recupero del patrimonio edilizio; - di riqualificazione energetica; realizzati su parti comuni di condomini minimi (cioè di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini), la fruizione della detrazione era subordinata alla richieste del codice fiscale del condominio.

Con la circolare 2 marzo 2016, n. 3/E, la stessa Agenzia innova la prassi precedente, pur facendone salvi gli effetti.

In concreto, sempre con riferimento agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico, viene consentito ai condòmini di beneficiare delle detrazioni anche a prescindere dalla richiesta del codice fiscale da parte del condominio.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione dell'agevolazione è stata subordinata, fin dall'entrata in vigore della L. 449/1997, alla circostanza che il condominio:

- risulti essere intestatario delle fatture;
- ponga in essere, per il tramite della persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.

Al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, L'Agenzia delle entrate ha riconsiderato che *non* è 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, se:

- il pagamento è stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale;

*e, quindi:*

- non sussiste pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane S.p.A. dell'obbligo di operare la prevista ritenuta alla fonte all'atto dell'accredito del pagamento.

Ne deriva, di conseguenza, che in *assenza del codice fiscale del condominio*, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica, *realizzati su parti comuni di un condominio minimo*, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato l'inerente bonifico.

Naturalmente il contribuente o soggetto interessato:

- è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio; e, *se si avvale dell'assistenza fiscale*:
- è tenuto sia ad esibire ai Caf o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, un'autocertificazione attestante la natura dei lavori effettuati, sia a specificare i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Da quanto accennato si devono necessariamente ritenere venute meno le puntualizzazioni fornite con la circolare n.11/E del 2014 e con la risoluzione n.74/E del 2015, salvi restando i comportamenti già posti in essere in attuazione di detti documenti di prassi.

### **Regime forfetario e verifica del limite di reddito di lavoro dipendente e assimilato**

Tra i requisiti da verificare, nell'anno precedente a quello di accesso al regime forfetario, vi è quello che il soggetto interessato non deve aver percepito redditi di lavoro dipendente e/o redditi assimilati di cui agli artt. 49 e 50 del Tuir per un'entità superiore a € 30.000,00 tenendo presente che la verifica non deve essere effettuata se il rapporto di lavoro è cessato.

Al riguardo, sono sorti dubbi di tipo procedurale e cioè:

1. se fra i redditi da prendere in considerazione ai fini del predetto riscontro, si devono necessariamente anche comprendere quello derivante dalle erogazioni di pensione;
2. se l'irrelevanza della verifica opera anche per il periodo d'imposta in cui risulta intervenuta la cessazione del rapporto di lavoro a seguito di pensionamento del contribuente essendo, di fatto, in tale anno intervenuta la conclusione del rapporto di lavoro;
3. se nell'anno in cui è intervenuta la cessazione per dimissioni o licenziamento il contribuente ha iniziato un nuovo rapporto di lavoro e ha superato complessivamente il limite di € 30.000,00.

Valutando la *ratio* della norma, di cui un obiettivo è quello di escludere dal regime agevolato coloro che possiedono livelli reddituali di una certa entità, si ritiene che:

- i redditi derivanti dall'erogazione della pensione rientrino fra quelli che devono necessariamente risultare "monitorati";
- la cessazione del rapporto di lavoro assume rilevanza solamente per non porre in essere il riscontro del parametro in argomento (cioè del limite di € 30.000,00) purché, ovviamente, il soggetto interessato non abbia intrapreso un nuovo rapporto di lavoro e che, il medesimo, risulti ancora in essere ancora al 31 dicembre;
- la cessazione del rapporto di lavoro deve, pertanto, essere di tipo rilevante per non procedere alla verifica del limite di € 30.000,00, purché nello stesso periodo d'imposta il contribuente non risulti aver conseguito redditi da pensione.

Diverso, invece, è il caso delle retribuzioni costituenti redditi da lavoro dipendente percepite da contribuenti transfrontalieri residenti in Italia, che lavorano in Svizzera. Infatti, in relazione all'Accordo stipulato nel 1974 (che, al presente, è parte integrante della Convenzione), tali compensi si devono ritenere soggetti a tassazione esclusiva nel Paese dove viene svolta l'attività lavorativa (per i lavoratori italiani, pertanto, in Svizzera) se, ovviamente, rientrano nella cosiddetta "fascia di confine" di 20 chilometri.

Ne deriva, di conseguenza, che i medesimi non dovrebbero rientrare nell'ambito della verifica in argomento, in quanto la norma richiama espressamente i redditi di lavoro dipendente e assimilati di cui agli artt. 49 e 50 del Tuir, mentre, per l'ipotesi di specie, nessun reddito di tale natura è tassabile in capo al contribuente.

## Agenda

### Scadenario dal 25 marzo al 26 aprile 2016

<i>Giorno</i>	<i>Adempimento</i>	<i>Fatto/ da fare</i>
<b>25 marzo</b>	<b>OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE-COMUNICAZIONE</b> Presentazione, in via telematica, dei modelli Intrastat inerenti al mese di febbraio, nonché dei modelli Intrastat, relativi ai mesi di gennaio e febbraio, da parte di coloro che nel mese di febbraio hanno superato la soglia di € 50.000,00.	
<b>31 marzo</b>	<b>IVA-ACQUISTI DI BENI DA OPERATORI DI SAN MARINO (SOGGETTI MENSILI)</b> Trasmissione telematica diretta o tramite intermediario abilitato del modello polivalente delle operazioni di acquisto da operatori economici di San Marino poste in essere mediante autofattura ed annotate nel mese precedente.	
<b>11 aprile</b>	<b>SPESOMETRO: COMUNICAZIONE DELLE OPERAZIONI RILEVANTI AI FINI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b> Per i contribuenti che liquidano <u>l'iva mensilmente</u> : comunicazione delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi rese e ricevute nel 2015. Per le sole cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute nel 2015 per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura, la comunicazione telematica deve essere effettuata qualora l'importo unitario dell'operazione sia pari o superiore ad € 3.600,00, al lordo dell'Iva.	
<b>18 aprile</b>	<b>VERSAMENTO RATA DEL SALDO IVA DOVUTA IN BASE ALLA DICHIARAZIONE ANNUALE</b> Contribuenti IVA che hanno scelto il pagamento rateale del saldo dell'imposta dovuta per il 2015, versamento 2° rata dell'IVA relativa all'anno d'imposta 2015 risultante dalla dichiarazione annuale con la maggiorazione dello 0,33% mensile a titolo di interessi tramite Modello F24 con modalità telematiche. I Codici Tributo: 1668 - Interessi pagamento dilazionato imposte erariali 6099 - Versamento Iva sulla base della dichiarazione annuale	
<b>18 aprile</b>	<b>LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IVA RELATIVA AL MESE PRECEDENTE</b> Liquidazione e versamento dell'Iva relativa al mese precedente tramite Modello F24 con modalità telematiche. Codici Tributo: 6003 - Versamento Iva mensile marzo	
<b>20 aprile</b>	<b>SPESOMETRO: COMUNICAZIONE DELLE OPERAZIONI RILEVANTI AI FINI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b> Per i contribuenti che liquidano <u>l'iva trimestralmente</u> : comunicazione delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi rese e ricevute nel 2015. Per le sole cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute nel 2015 per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura, la comunicazione telematica deve essere effettuata qualora l'importo unitario dell'operazione sia pari o superiore ad € 3.600,00, al lordo dell'Iva.	
<b>26 aprile</b>	<b>OPERATORI INTRACOMUNITARI CON OBBLIGO MENSILE: PRESENTAZIONE INTRASTAT</b> Presentazione degli elenchi riepilogativi (INTRASTAT) delle cessioni e/o acquisti intracomunitari di beni nonché delle prestazioni di servizi intracomunitari effettuati nel mese precedente.	
<b>26 aprile</b>	<b>OPERATORI INTRACOMUNITARI CON OBBLIGO TRIMESTRALE:PRESENTAZIONE INTRASTAT</b> Presentazione degli elenchi riepilogativi (INTRASTAT) delle cessioni e degli acquisti intracomunitari di beni nonché delle prestazioni di servizi in ambito comunitario, resi nei confronti di o ricevuti da soggetti passivi stabiliti in altri stati membri.	

## Dossier Casi

### ***Unica pertinenza dell'abitazione principale di contribuenti proprietari di due distinti appartamenti***

Nel caso di due soggetti, proprietari di due distinti appartamenti nei quali dimorano abitualmente, procedono ad acquistare in comproprietà un garage da utilizzare congiuntamente. In tale situazione viene spontaneo chiedersi se tale unità immobiliare, accatastata in categoria C/6, può essere considerata pertinenza per entrambi i soggetti o generalmente per un garage (box, autorimessa o posto auto) che risulta posseduto in comproprietà, sussiste la possibilità di considerarlo pertinenza di più di una unità immobiliare ad uso abitativo?

In materia di imposte sui redditi, l'art. 10, comma 3-bis, del Tuir, riguarda specificamente la deduzione dal reddito complessivo sia di quello riveniente dall'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, sia di quello delle relative "pertinenze".

Ai fini individuativi delle "pertinenze" si deve fare riferimento all'art. 817 del codice civile, secondo cui sono tali:

- le cose immobili classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche;
- le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un altro bene;  
*tenendo presente che:*
- per abitazione principale si deve intendere quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessario:

- il requisito oggettivo della relazione di strumentalità e complementarietà funzionale tra il bene principale e quello accessorio;
- il requisito soggettivo della volontà effettiva del proprietario del bene principale, o titolare di un diritto reale sul medesimo, di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento di quello principale.

In merito alla configurabilità di una pertinenza condivisa, destinata, cioè, a servizio di più unità immobiliari, ciascuna appartenente a un diverso proprietario, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha espresso orientamenti non univoci, affermando:

*"da un lato, che il regime delle pertinenze, in quanto postula l'esclusività della funzione accessoria, non sarebbe compatibile con l'ipotesi di un immobile contemporaneamente adibito a servizio di più immobili principali (cfr.: da ultimo Cass. n. 28664 del 2011), dall'altro, che lo stesso non esclude la possibilità di contemplare una pertinenza condivisa, a servizio di più unità immobiliari (cfr.: da ultimo Cass. n. 27302 del 2013).*

In particolare, nella sentenza citata del 2013, la Corte ha ritenuto *"ammissibile la costituzione di una pertinenza in comunione, al servizio di più immobili appartenenti in proprietà esclusiva ai condomini della pertinenza stessa, in quanto l'asservimento reciproco del bene accessorio comune consente di ritenere implicitamente sussistente la volontà dei comproprietari di vincolare lo stesso in favore delle rispettive proprietà esclusive."*

Poiché il comma 3-bis dell'art. 10 del Tuir dà rilievo alla nozione civilistica di pertinenza, si deve ritenere che il vincolo pertinenziale con due distinte unità immobiliari, validamente costituito, assume necessariamente rilievo anche ai fini delle imposte sui redditi.

Per la determinazione dell'importo deducibile, tale comma prevede espressamente che "se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare".

Ne deriva, conseguentemente, che ogni comproprietario ha la possibilità di procedere a dedurre la quota di rendita della pertinenza, adibita a servizio dell'abitazione principale, pari alla percentuale di possesso della pertinenza medesima.

Per quanto attiene all'individuazione del limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza medesima, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa detraibile, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la stessa è al servizio. In altri termini, il limite di spesa detraibile deve essere riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate.

A chiarimento dell'assunte, di seguito, si analizzano alcuni casi, ipotizzando che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono stati eseguiti solamente sulla pertinenza comune al due unità immobiliari abitative.

**Caso 1** – nel corso del 2015, per la pertinenza di due diverse unità immobiliari, sono state sostenute spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio per € 100.000,00 di cui il 40% compete all'abitazione di Paolo Rossi e il 60% a quella di Mario Bianchi.

*Soluzione*

L'imputazione della spesa sostenuta deve essere così ripartita:

<b>Competenza anno 2015</b>	<b>Spese sostenute per la pertinenza comune</b>	<b>Limite massimo di spesa per abitazione e pertinenza</b>	<b>Limite residuo di spesa utilizzabile</b>
<b>Abitazione di Paolo Rossi</b>	€ 40.000,00 [40% di € 100.000,00]	€ 96.000,00	€ 56.000,00 [€ 96.000,00 - € 40.000]
<b>Abitazione di Mario Bianchi</b>	€ 60.000,00 [60% di € 100.000,00]	€ 96.000,00	€ 36.000,00 [€ 96.000,00 - € 60.000]
<b>Totali</b>	€ 100.000,00	€ 192.000,00	€ 92.000,00 [€ 192.000,00 - € 100.000,00]

N.B.: l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a € 100.000,00, è ammissibile in quanto, per entrambi i proprietari delle distinte unità abitative, l'importo rientra nel limite massimo di € 96.000,00 per unità abitativa.

**Caso 2** – nel corso del 2015, per la pertinenza di due diverse unità immobiliari, di proprietà singolarmente di Paolo Rossi e di Mario Bianchi, sono state sostenute spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio per € 100.000,00 interamente sostenute da Paolo Rossi.

*Soluzione*

L'imputazione della spesa sostenuta deve essere così ripartita:

<b>Competenza anno 2015</b>	<b>Spese sostenute per la pertinenza comune</b>	<b>Limite massimo di spesa per abitazione e pertinenza</b>	<b>Limite residuo di spesa utilizzabile</b>
<b>Abitazione di Paolo Rossi</b>	€ 100.000,00	€ 96.000,00	€ 0.00
<b>Abitazione di Mario Bianchi</b>	€ 0.00	€ 96.000,00	€ 96.000,00
<b>Totali</b>	€ 100.000,00	€ 192.000,00	€ 96.000,00 [€ 192.000,00 - € 96.000,00]

N.B.: l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a € 100.000,00, è ammissibile fino all'entità di € 96.000,00, in quanto sostenuta solamente da Paolo Rossi, uno dei due proprietari delle distinte unità abitative, per la quale opera il limite massimo di € 96.000,00 per unità abitativa.

**Caso 3** – nel corso del 2015, per la pertinenza di due diverse unità immobiliari, sono state sostenute spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio per complessivi € 200.000,00 sostenute proporzionalmente da entrambi i proprietari delle due unità immobiliari abitative (Paolo Rossi e Mario Bianchi).

*Soluzione*

L'imputazione della spesa sostenuta deve essere così ripartita:

<b>Competenza anno 2015</b>	<b>Spese sostenute per la pertinenza comune</b>	<b>Limite massimo di spesa per abitazione e pertinenza</b>	<b>Limite residuo di spesa utilizzabile</b>
<b>Abitazione di Paolo Rossi</b>	€ 100.000,00	€ 96.000,00	€ 0.00
<b>Abitazione di Mario Bianchi</b>	€ 100.000,00	€ 96.000,00	€ 0.00
<b>Totali</b>	€ 200.000,00	€ 192.000,00	€ 0.00

N.B.: l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a € 200.000,00, è ammissibile fino all'entità di € 192.000,00, in quanto per entrambi i proprietari delle distinte unità abitative (Paolo Rossi e Mario Bianchi) l'importo rientra nel limite massimo di € 96.000,00 per unità abitativa.

Roma, 21/03/2016

F.to Studio Sanguigni