

---

# **STUDIO SANGUIGNI**

---

***Circolare informativa  
di aggiornamento  
n. 4/2016***

---

**Data: 26/09/2016**

---

## **Sommario**

<b>Sommario.....</b>	<b>2</b>
<b>Bene a sapersi .....</b>	<b>3</b>
<i>Aspetti fiscali del mutuo .....</i>	3
<i>Imu parzialmente deducibile sui beni immobili strumentali.....</i>	4
<i>Canoni di locazione non riscossi di beni immobili.....</i>	5
<i>Effetti fiscali dell'assegnazione e della cessione agevolata dei beni.....</i>	5
<b>Agenda.....</b>	<b>7</b>
<i>Scadenario dal 30 settembre al 15 ottobre.....</i>	7
<b>Schede operative.....</b>	<b>10</b>
<i>Elenco degli Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni ai sensi delle convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito in vigore con la Repubblica italiana.....</i>	10
<i>Ripartizione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario dell'unità immobiliare per quanto attiene alle parti comuni.....</i>	11

## Bene a sapersi

### **Aspetti fiscali del mutuo**

Il costo finanziario di un mutuo può essere ridotto grazie alle detrazioni fiscali concesse al mutuatario. L'ammontare del risparmio fiscale cambia a seconda che si tratti di un mutuo per l'acquisto della prima casa o di un mutuo per costruzione o ristrutturazione:

#### **a) Mutui ipotecari per l'acquisto della "prima casa"**

In questo caso, è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori.

Tali oneri dovranno comunque essere relativi a mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro dodici mesi dall'acquisto (il diritto alla detrazione non si perde se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto).

L'acquisto (fa fede la data di stipulazione del rogito notarile) deve essere avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.

La detrazione spetta quindi al contribuente che ha acquistato la casa ed è titolare del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Per quanto riguarda le agevolazioni fiscali attualmente in vigore per i mutui ipotecari, la Legge Finanziaria del 2008 ha disposto che gli interessi passivi dei mutui per l'acquisto della prima casa possono godere di una detrazione del 19%, fino a un tetto massimo di 4.000 euro: in questo modo la riduzione di imposta massima applicabile è di 760 euro.

Gli oneri accessori possono essere detratti solo nel primo anno del mutuo. Tra gli oneri accessori si comprendono la commissione spettante agli Istituti per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca), le spese notarili, le spese di istruttoria, di perizia tecnica ecc.

L'onorario e le spese del notaio per il contratto di compravendita NON sono, invece, mai detraibili.

A partire dal 2001 in caso di mutuo ipotecario intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, tenendo comunque fermo il tetto massimo di 3.615,20 euro purchè:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro l'8 Dicembre 1993;
- l'acquisto dell'abitazione sia avvenuto nell'anno precedente o successivo la stipulazione del mutuo;
- nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro;
- nel caso di acquisto d'immobile locato, sia stato notificato al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale.

**b) Mutui per costruzione di abitazione principale**

Per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;

Per interventi di ristrutturazione si intendono quelli soggetti a concessione edilizia, volti a trasformare un organismo edilizio già esistente attraverso un insieme sistematico di opere in un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

L'importo massimo, compresi gli oneri accessori, su cui calcolare la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi. La detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

**Imu parzialmente deducibile sui beni immobili strumentali**

Per effetto delle variazioni apportate dell'art. 1, commi 715 e 716, della legge di stabilità 2014, si è resa operativa la parziale deducibilità dell'IMU inerente gli immobili strumentali dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo.

Specificamente la deducibilità è stata prevista nella misura:

- del 30%, per il 2013;
- del 20%, per i periodi d'imposta successivi;

tenendo presente, in ogni caso, che *ai fini Irap*, l'Imu continua ad essere *non deducibile* a prescindere dal metodo, "da bilancio" o "fiscale" utilizzato per l'individuazione della base imponibile.

Per quanto attiene:

- *alle imprese*, l'art. 43 del Tuir individua due tipologie di beni immobili strumentali:
  - *per natura*, se riferita ai beni immobili accatastati nelle categorie A/10, B, C, D ed E;
  - *per destinazione*, se riferita ai beni immobili utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa indipendentemente dalla classificazione catastale del bene;
- *ai lavoratori autonomi (esercenti l'arte o la professione)*, la natura strumentale è collegata all'utilizzazione esclusiva ed effettiva per lo svolgimento dell'attività professionale, indipendentemente dalla categoria catastale;

tenendo, ovviamente, presente che la *parziale deducibilità dell'Imu* non è stata riconosciuta:

- per gli immobili patrimonio;
- per i beni immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (cosiddetti beni merce);
- per quelli *adibiti promiscuamente* all'esercizio dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo *oppure* all'uso personale o familiare del contribuente.

Per quanto attiene ai *beni immobili detenuti dalle società immobiliari di gestione*, cioè quelle società che hanno come oggetto dell'attività la locazione immobiliare, si concretizza il problema di procedere all'individuazione dei beni per i quali è consentita o meno l'applicazione della deducibilità parziale dell'Imu.

Si ritiene che:

- *per gli immobili strumentali per natura (anche locati)*, l'Imu si deve considerare parzialmente deducibile;
- *per gli immobili abitativi locati*, l'Imu non è deducibile e, quindi, non si rende applicabile nemmeno la parziale deduzione;
- *per gli immobili abitativi non locati*, l'Imu, invece, si deve ritenere parzialmente deducibile se utilizzati direttamente dalla società (es.: quale sede legale e/o amministrativa).

## ***Canoni di locazione non riscossi di beni immobili***

Ai sensi dell'art. 26, comma 1, del Tuir *"I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale (...) per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso"*, mentre nel successivo art. 37, viene posto in rilievo che il reddito dei fabbricati deve essere determinato sulla base delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe (o per i fabbricati a destinazione speciale mediante stima diretta).

Per i fabbricati concessi in locazione a terzi, il reddito fondiario deve essere determinato assumendo il maggior ammontare fra il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5%, e la rendita catastale rivalutata del 5%, tenendo presente che tale riduzione forfettaria risulta di entità pari:

- al 25%, per i fabbricati siti in Venezia centro, isola della Giudecca, Murano e Burano;
- al 35%, per i fabbricati di interesse storico e artistico.

Ai fini procedurali è opportuno tenere in considerazione che i redditi fondiari e da locazione devono necessariamente risultare imputati al possessore indipendentemente dalla loro percezione.

Pertanto, solo a seguito della cessazione della locazione, sia per scadenza del termine, sia per il verificarsi di una causa di risoluzione del contratto, il reddito viene determinato sulla base della rendita catastale.

Solamente per le locazioni di beni immobili ad uso abitativo, l'art. 26 del Tuir, prevede espressamente che i relativi canoni, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Conseguentemente, detti canoni non devono essere riportati nella relativa dichiarazione dei redditi se, entro il termine di presentazione della medesima, risulta concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità e, nel caso in cui il giudice confermi la morosità del locatario anche per i periodi precedenti il provvedimento giurisdizionale, al locatore viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti.

Per le locazioni di immobili non abitativi, invece, non è stata prevista un'analoga disposizione.

Ne deriva, conseguentemente, che: il relativo canone, anche se non percepito, deve, comunque, risultare dichiarato, nella misura in cui risulta dal contratto di locazione, fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto medesimo; le imposte assolte sui canoni dichiarati e non riscossi non potranno costituire oggetto di recupero.

## ***Effetti fiscali dell'assegnazione e della cessione agevolata dei beni***

Il regime agevolativo previsto per l'assegnazione che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva sulla plusvalenza, trova applicazione anche nei casi di cessione dei beni ai soci, in quanto si potrebbe generare una plusvalenza contabile o un differenziale positivo di reddito che, incrementando l'utile d'esercizio, potrebbe confluire tra le riserve disponibili di patrimonio netto.

La distribuzione di tali riserve:

- per le società di persone, determina la riduzione del costo fiscale della partecipazione che in precedenza si era incrementato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva;
- per le società di capitali, risulterà tassata con le regole ordinarie previste per i dividendi in capo ai soci percettori al netto dell'importo della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva dalla società.

Allo stesso modo del caso di assegnazione di beni merce, anche nella cessione se i componenti di reddito rilevati in contabilità (ricavi e costi) danno all'emersione di un risultato negativo, tenendo presente che nell'ipotesi di cessione agevolata di più beni emergono componenti negative di reddito le stesse devono essere "utilizzate" per ridurre l'importo di quelle positive sulle quali si rende operativa l'imposta sostitutiva. Diversamente, nell'ipotesi di assegnazione di beni immobili è possibile determinare la plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva prendendo a riferimento il valore normale o catastale dei beni, nel caso di cessione tali valori (normale o catastale) assumono rilevanza solamente se di entità superiore al

corrispettivo.

Inoltre, a differenza dell'assegnazione in cui il costo fiscalmente riconosciuto del bene da assumere in capo al socio corrisponde al valore normale o catastale preso a riferimento dalla società per la determinazione dell'imposta sostitutiva, nella cessione il costo fiscalmente riconosciuto del bene è per il soggetto cessionario pari al corrispettivo pattuito, a prescindere dal valore normale eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva.

In pratica, la scelta tra l'assegnazione agevolata o la cessione dei beni ai soci potrebbe determinare degli effetti fiscali differenti in capo ai soci e alla società, in relazione alla diversa natura delle due operazioni.

Nella circolare dell'Agenzia delle entrate 16 settembre 2016, n. 37/E, è stato puntualizzato che:

- *il pagamento dell'imposta sostitutiva del 13%*, operato dalla società per poter utilizzare le riserve in sospensione d'imposta, libera le riserve utilizzate in sede di assegnazione e, quindi, gli effetti sono definitivi e liberatori anche per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione.
- *per quanto attiene all'entità dei dividendi tassabili*, è necessario tenere in considerazione che il socio di società di capitali assegnatario deve necessariamente assoggettare a tassazione come dividendo il valore normale o catastale del bene assegnato, al netto degli importi assoggettati a imposta sostitutiva dalla società e pari alla somma dei valori che scaturiscono:
  - dalla differenza tra il valore normale o catastale e il valore fiscale dei beni assegnati (sulla quale si applica l'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,50%);
  - dall'entità delle riserve in sospensione d'imposta annullate per consentire l'assegnazione dei beni ai soci (sulle quali si applica l'imposta sostitutiva del 13%);
- *se in capo al socio della società di persone il valore normale o catastale del bene assegnato risulta di entità maggiore del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione*, sul differenziale negativo trovano applicazione le ordinarie regole di tassazione. Infatti, *nelle società di persone*, l'applicazione delle ordinarie regole di tassazione per trasparenza determina, per i soci, l'irrilevanza dell'importo già assoggettato a tassazione dalla società con il pagamento dell'imposta sostitutiva relativa all'assegnazione agevolata.

Il socio assegnatario, infatti, prima di operare la riduzione del costo della partecipazione in misura pari agli utili ricevuti (pari in questo caso al valore normale o catastale del bene preso a riferimento dalla società), deve incrementare lo stesso dell'importo assoggettato ad imposta sostitutiva.

Da quanto accennato si deduce che se si verifica in capo al socio l'ipotesi in cui il valore normale o catastale del bene assegnato risulti maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione (precedentemente aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva dalla società).

In tal caso, pertanto, non possono trovare applicazione le norme specifiche previste dalla disciplina agevolativa in esame, ma quelle ordinarie che prevedono la tassazione come utile di tale differenziale negativo, eventualmente tassabile separatamente, se ne ricorrono i presupposti.

## Agenda

### Scadenario dal 30 settembre al 15 ottobre

<i>Giorno</i>	<i>Adempimento</i>
<b>30 settembre</b>	<p><b>ADEMPIMENTI DICHIARATIVI</b></p> <p>Termine per procedere all'invio telematico diretto o per il tramite di intermediari abilitati (comprese le società del gruppo) dei modelli Unico 2016, relativi al periodo d'imposta "2015" e, <i>se ricorrono le condizioni</i>, della dichiarazione Iva inerente all'anno 2015 in forma autonoma (da parte dei contribuenti che non procedono alla presentazione dell'adempimento unificato) e del modello Irap 2016 relativo al periodo d'imposta "2015", nonché per procedere al versamento, se del caso, delle somme dovute per l'adeguamento del volume d'affari ai parametri contabili.</p>
<b>30 settembre</b>	<p><b>EREDI DELLE PERSONE DECEDUTE ENTRO IL 31 MAGGIO 2016-ADEMPIMENTO DICHIARATIVO</b></p> <p>Gli eredi delle persone decedute entro il 31 maggio 2016, devono procedere alla presentazione in via telematica dei modelli Unico 2016 e Irap 2016 cui era tenuto il soggetto-contribuente defunto.</p>
<b>30 settembre</b>	<p><b>LOCAZIONI-DENUNCIA PER REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE ED ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA</b></p> <p>Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto <i>che hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere alla presentazione della denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze aventi decorrenza dal giorno 1 del corrente mese (<i>anche se la data della stipulazione del contratto è successiva</i>), nonché dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, mediante presentazione, direttamente dal locatore (in possesso del codice Pin per l'accesso ai servizi telematici) o tramite un intermediario abilitato, utilizzando il prodotto di compilazione e trasmissione reso gratuitamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate.</p>
<b>30 settembre</b>	<p><b>LOCAZIONI-IMPOSTA DI REGISTRO</b></p> <p>Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto <i>che non hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere al versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione e affitto stipulati il giorno 1° del corrente mese o rinnovati tacitamente con decorrenza dalla medesima data, eventualmente corrispondendo anche le sanzioni e gli interessi, utilizzando il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 Elide).</p>
<b>1 ottobre</b>	<p><b>IVA INFRANNUALE-RIMBORSO E/O COMPENSAZIONE</b></p> <p>Inizia il termine per i soggetti con partita IVA con diritto al rimborso infrannuale per procedere all'invio all'Agenzia delle entrate, mediante trasmissione telematica diretta o tramite intermediario del modello IVA TR, della richiesta di rimborso o della comunicazione di utilizzo in compensazione del credito di tributo di competenza del trimestre luglio-settembre 2016.</p>
<b>10 ottobre</b>	<p><b>LAVORATORI DOMESTICI-CONTRIBUTI</b></p> <p>Versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali relativi ai lavoratori domestici <i>per il precedente trimestre solare</i>, la cui determinazione deve avvenire in relazione all'orario di lavoro svolto (inferiore o superiore alle 24 ore settimanali).</p>

15 ottobre	<p><b>ACQUISTI INTRACOMUNITARI-ANNOTAZIONE FATTURE PERVENUTE</b></p> <p>I soggetti con partita Iva che hanno posto in essere acquisti intracomunitari devono procedere ad eseguire nel registro Iva degli acquisti e in quello delle vendite l'annotazione delle fatture di acquisto intracomunitarie <i>ricevute nel corso del mese precedente</i>, con riferimento a tale mese.</p>
15 ottobre	<p><b>ACQUISTI INTRACOMUNITARI-EMISSIONE AUTOFATTURA RETTIFICATIVA</b></p> <p>I soggetti con partita Iva che hanno effettuato acquisti intracomunitari di beni o servizi, a cui è pervenuta una fattura indicante un corrispettivo inferiore a quello reale, devono procedere all'emissione dell'autofattura integrativa in relazione alle fatture annotate nel corso del mese precedente.</p>
15 ottobre	<p><b>ACQUISTI INTRACOMUNITARI-MANCATO RICEVIMENTO DELLA FATTURA</b></p> <p>I soggetti con partita Iva che hanno effettuato acquisti intracomunitari di beni o servizi, a cui non è pervenuta la inerente fattura entro il secondo mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione devono procedere all'emissione della prevista autofattura inerente alle operazioni poste in essere nel corso del terzo mese precedente a quello in corso.</p>
15 ottobre	<p><b>ASSOCIAZIONI SPORTIVE DILETTANTISTICHE-REGISTRAZIONI CONTABILI</b></p> <p>Le associazioni sportive dilettantistiche, le associazioni senza scopo di lucro e le associazioni <i>pro loco</i> che hanno esercitato la prevista opzione per l'applicazione del regime di cui alla L. 16 dicembre 1991, n. 398, devono procedere ad eseguire le annotazioni di natura contabile inerenti sia ai corrispettivi, sia agli altri proventi conseguiti nell'ambito dell'esercizio di attività commerciali nel corso del mese precedente.</p> <p>Tali annotazioni, che devono essere effettuate nel prospetto riepilogativo previsto per i cosiddetti contribuenti "supersemplificati" numerato progressivamente prima di essere messo in uso (D.M. 11 febbraio 1997), devono necessariamente rilevare in modo distinto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i proventi che, a norma dell'art. 25, comma 1, della L. 13 maggio 1999, n. 133, non costituiscono reddito imponibile per le associazioni sportive dilettantistiche;</li> <li>- le plusvalenze patrimoniali;</li> <li>- le operazioni intracomunitarie di cui all'art. 47 del D.L. 30 agosto 1993, n. 331.</li> </ul>
15 ottobre	<p><b>ENTI NON COMMERCIALI CHE DETERMINANO FORFETTARIAMENTE IL REDDITO</b></p> <p>Gli enti non commerciali che determinano forfettariamente il reddito a norma dell'art. 145 del Tuir devono procedere ad annotare l'ammontare complessivo, distinto per aliquota, delle operazioni fatturate nel mese precedente nei registri previsti ai fini Iva o nel modello di prospetto riepilogativo previsto per i cosiddetti contribuenti "supersemplificati" di cui al D.M. 11 febbraio 1997.</p>
15 ottobre	<p><b>FATTURAZIONE OPERAZIONI - SOGGETTI PASSIVI IVA</b></p> <p>I soggetti passivi Iva, entro la data in esame, devono procedere ad emettere le fatture, eventualmente anche in forma semplificata, inerenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle cessioni di beni la cui consegna o spedizione risulta da documento di trasporto o da altro documento idoneo all'identificazione degli operatori o dei soggetti tra i quali è stata posta in essere l'operazione nel corso del mese precedente;</li> <li>• alle prestazioni di servizi "generiche" non soggette all'imposta che risultano poste in essere nel corso del mese precedente nei riguardi di soggetti passivi stabiliti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione Europea diverso dall'Italia;</li> <li>• alle prestazioni di servizi "generiche" rese o ricevute (autofattura) da un soggetto passivo che risulta localizzato fuori dell'Unione Europea poste in essere nel corso del mese precedente;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle prestazioni di servizi identificabili tramite idonea documentazione, poste in essere nel corso del mese precedente nei riguardi dello stesso operatore economico o soggetto;</li> <li>• alle cessioni comunitarie non imponibili che sono state effettuate nel corso del mese precedente.</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Nota Bene Si ritiene opportuno rammentare che i predetti documenti emessi devono necessariamente essere annotati entro il termine di emissione e con riferimento al mese di effettiva esecuzione delle operazioni stesse.</p> </div>
<p><b>15 ottobre</b></p>	<p><b>FATTURE E AUTOFATTURE DI IMPORTO INFERIORE A € 300,00</b> Annotazione in modo cumulativo in un documento riepilogativo delle fatture emesse e/o ricevute, nonché delle autofatture emesse dal cessionario o committente per le operazioni, territorialmente rilevanti in Italia, poste in essere dal cedente/prestatore non residente, di ammontare inferiore a € 300,00.</p>
<p><b>15 ottobre</b></p>	<p><b>OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE POSTE IN ESSERE DA SOGGETTI IVA</b> I soggetti con partita Iva che effettuano acquisti intracomunitari di beni e servizi, devono procedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ad annotare, nel registro Iva acquisti e in quello Iva delle vendite, le fatture di acquisto intracomunitarie ricevute <i>nel corso del mese precedente</i>, con riferimento a tale mese;</li> <li>▪ all'emissione dell'autofattura inerente alle operazioni poste in essere nel terzo mese precedente, <i>se non hanno ricevuto la relativa fattura entro il secondo mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione</i>;</li> <li>▪ all'emissione dell'autofattura integrativa in relazione agli addebiti annotati nel mese precedente, <i>se hanno ricevuto una fattura con indicato un corrispettivo di entità inferiore a quello reale</i>.</li> </ul>

## Schede operative

### ***Elenco degli Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni ai sensi delle convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito in vigore con la Repubblica italiana***

DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE 9 AGOSTO 2016 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 agosto 2016, n. 195) Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni		
Albania Alderney Algeria Anguilla Arabia Saudita Argentina Armenia Aruba Australia Austria Azerbaijan Bangladesh Belgio Belize Bermuda Bielorussia Bosnia Erzegovina Brasile Bulgaria Camerun Canada Cina Cipro Colombia Congo (Repubblica del Congo) Corea del Sud Costa d'Avorio Costa Rica Croazia Curacao Danimarca Ecuador Egitto Emirati Arabi Uniti Estonia Etiopia Federazione Russa Filippine Finlandia Francia Georgia	Germania Ghana Giappone Gibilterra Giordania Grecia Groenlandia Guernsey Herm Hong Kong India Indonesia Irlanda Islanda Isola di Man Isole Cayman Isole Cook Isole Faroe Isole Turks e Caicos Isole Vergini Britanniche Israele Jersey Kazakistan Kirghizistan Kuwait Lettonia Libano Liechtenstein Lituania Lussemburgo Macedonia Malaysia Malta Marocco Mauritius Messico Moldova Montenegro Montserrat Mozambico Nigeria	Norvegia Nuova Zelanda Oman Paesi Bassi Pakistan Polonia Portogallo Qatar Regno Unito Repubblica Ceca Repubblica Slovacca Romania San Marino Senegal Serbia Seychelles Singapore Sint Maarten Siria Slovenia Spagna Sri Lanka Stati Uniti d'America Sud Africa Svezia Svizzera Tagikistan Taiwan Tanzania Thailandia Trinidad e Tobago Tunisia Turchia Turkmenistan Ucraina Uganda Ungheria Uzbekistan Venezuela Vietnam Zambia

## ***Ripartizione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario dell'unità immobiliare per quanto attiene alle parti comuni***

<b>ACQUE POTABILI-TRATTAMENTO</b>	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Consumo di sali, resine, forza motrice, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	Proprietario o locatore
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
<b>ASCENSORI</b>	
Prima installazione	Proprietario o locatore
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	Proprietario o locatore
Manutenzione in abbonamento	Inquilino o locatorio o conduttore
Rinnovo licenza di esercizio	Proprietario o locatore
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	Proprietario o locatore
Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Sostituzione e riparazione cabina	Proprietario o locatore
Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	Proprietario o locatore
<b>AUTOCLAVE</b>	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Installazione	Proprietario o locatore
Collaudo, imposte e tasse di impianto	Proprietario o locatore
Consumi elettricità forza motrice	Inquilino o locatorio o conduttore
Consumo acqua potabile e acqua calda	Inquilino o locatorio o conduttore
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Manutenzione in abbonamento	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia, depurazione e decalcificazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricarica pressione del serbatoio	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	Proprietario o locatore
Riparazione, sostituzioni e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	Proprietario o locatore
Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	Proprietario o locatore
<b>CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI</b>	
Consumi di energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore

Derattizzazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Disinfestazione insetti	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione e sostituzione stendibiancheria	Proprietario o locatore
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	Proprietario o locatore
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	Proprietario o locatore
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi d'apertura	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc.)	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	Proprietario o locatore
Pulizia e relativi materiali d'uso	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e verniciatura stendibiancheria	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione e riparazione di lavatoio e serbatoi dell'acqua	Proprietario o locatore
Sostituzione lampadine	Inquilino o locatorio o conduttore
Tinteggiatura pareti e soffitti	Proprietario o locatore
<b>CORTILI E GIARDINI</b>	
Acquisto delle attrezzature per la manutenzione del giardino	Proprietario o locatore
Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	Proprietario o locatore
Conferimento dell'appalto e per assunzione del personale	Proprietario o locatore
Consumi energia elettrica	Inquilino o locatorio o conduttore
Costruzione dei passi carrabili	Proprietario o locatore
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	Proprietario o locatore
Installazione impianto di illuminazione	Proprietario o locatore
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi di apertura	Proprietario o locatore
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia cortili e aree verdi e sgombero neve	Inquilino o locatorio o conduttore
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	Proprietario o locatore
Rifacimento periodico della segnaletica dei posti auto in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Riparazione delle attrezzature per giardino in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative e dell'impianto di irrigazione	Proprietario o locatore
Riparazione e verniciatura dei cancelli	Proprietario o locatore
Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione lampadine	Inquilino o locatorio o conduttore
<b>FOGNATURE E SCARICHI</b>	
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	Proprietario o locatore

Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque rifiuto compreso avvolgimento elettrico pompa	Proprietario o locatore
Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	Proprietario o locatore
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	Proprietario o locatore
Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	Proprietario o locatore
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e sostituzione di cuscinetti paracqua e altre parti impianto sollevamento, in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti	Inquilino o locatorio o conduttore
<b>IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b>	
Installazione, riparazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	Proprietario o locatore
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione accessori per l'ampliamento della ricezione	Proprietario o locatore
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	Proprietario o locatore
<b>ONERI DI AMMINISTRAZIONE</b>	
Assicurazione dello stabile e degli impianti	Proprietario o locatore
Compenso dell'amministratore di condominio	Proprietario o locatore
Copie documenti richiesti dall'inquilino e altre spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore	Inquilino o locatorio o conduttore
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	Proprietario o locatore
Eventuali affitto sala per assemblee condominiali	Proprietario o locatore
Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	Proprietario o locatore
Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini	Inquilino o locatorio o conduttore
Spese postali invio preventivi e consuntivi	Proprietario o locatore
Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	Proprietario o locatore
Tassa Passi Carrabili	Proprietario o locatore
<b>PARETI ESTERNE – FACCAITE, BALCOLI, PENSILINE E MOTIVI ORNAMENTALI</b>	
Restauro e riparazione integrale delle facciate	Proprietario o locatore
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	Proprietario o locatore
<b>PORTIERATO E VIGILANZA</b>	
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	90% Inquilino o locatorio o conduttore 10% Proprietario o locatore
Indennità particolari come da Contratto Nazionale e accordi particolari richiesti dagli inquilini: Annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante; rotazione sacchi e bidoni spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale; conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	Inquilino o locatorio o conduttore
	90% Inquilino o locatorio o

Indumenti da lavoro del portiere	conduttore 10% Proprietario o locatore
Manutenzione della guardiola o abitazione del portiere	Proprietario o locatore
Salario, tredicesima, ferie, liquidazione, indennità come da Contratto Nazionale ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	90% Inquilino o locatorio o conduttore 10% Proprietario o locatore
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Inquilino o locatorio o conduttore
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Proprietario o locatore
<b>PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI</b>	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, ecc.)	Proprietario o locatore
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	Inquilino o locatorio o conduttore
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	Inquilino o locatorio o conduttore
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	Inquilino o locatorio o conduttore
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	Inquilino o locatorio o conduttore
Tari-Tassa rifiuti o Tarsu-Tassa rifiuti solidi urbani	Inquilino o locatorio o conduttore
<b>RAMPE E CORSIE AUTORIMESSE</b>	
Consumi di energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Proprietario o locatore
Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	Proprietario o locatore
Installazione, piccola riparazione e rifacimento impianto idrico	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Manutenzione ordinaria della segnaletica	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	Proprietario o locatore
Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Inquilino o locatorio o conduttore
Sgombero neve, acquisto e spandimento sale	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione, riparazione e verniciatura di guardrail, parapetti e altri elementi protettivi	Proprietario o locatore
<b>RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO</b>	
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (produzione d'acqua calda e di condizionamento) alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro (come da certificato energetico)	Proprietario o locatore
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista	Inquilino o locatorio o conduttore

Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	Proprietario o locatore
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricarica estintori	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario	Proprietario o locatore
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature	Proprietario o locatore
Riparazione e manutenzione del locale caldaia	Proprietario o locatore
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (Valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri), ecc.	Proprietario o locatore
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler	Proprietario o locatore
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
<b>SCALE, ATRI, TETTI E MURI</b>	
Acquisto estintori	Proprietario o locatore
Applicazione targhette nominative personali	Inquilino o locatorio o conduttore
Consumi energia elettrica	Inquilino o locatorio o conduttore
Fornitura di guide e zerbini	Inquilino o locatorio o conduttore
Fornitura e montaggio di caselle della posta	Proprietario o locatore
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	Proprietario o locatore
Installazione di dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	Proprietario o locatore
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	Proprietario o locatore
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	Proprietario o locatore
Installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione straordinaria di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; ecc.	Proprietario o locatore
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Opere murarie di rinforzamento dello stabile	Proprietario o locatore
Ricarica estintori	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei	Proprietario o locatore

pavimenti dei pianerottoli	
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	Proprietario o locatore
Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere	Proprietario o locatore
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua, dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	Proprietario o locatore
Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	Proprietario o locatore
Sostituzione lampadine e neon	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	Proprietario o locatore
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	Proprietario o locatore

*Roma, 26/09/2016*

*F.to Studio Sanguigni*