



Prima o seconda casa?

Io e mia moglie siamo proprietari di una casa (A/4) con rendita catastale di 199,87 euro, esente dall'Imu in quanto prima casa. Sono trascorsi cinque anni dall'acquisto e ci stiamo trasferendo in una casa di proprietà di mio padre. Se vi trasferiamo la residenza, la casa di cui sopra perde i requisiti di prima casa per cui dovremo pagare l'Imu o resterà comunque prima e unica casa anche con residenza altrove?

D.N., via e-mail

La norma istitutiva dell'Imu definisce «abitazione principale» l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Pertanto, affinché si possa parlare di abitazione principale ai fini Imu, occorre la presenza di due condizioni in capo al possessore: l'abitazione deve costituire la sua dimora abituale, e in essa vi deve risiedere anagraficamente. Nel caso prospettato, e quindi in caso di trasferimento di residenza (o comunque costituendo dimora abituale) nell'immobile di proprietà di suo padre, la casa di cui lei è proprietario perderà la qualifica di abitazione principale. Tale immobile sarà quindi sottoposto all'Imu prevista per gli altri fabbricati che non rappresentano abitazione principale per il contribuente. In altre parole la rendita catastale rivalutata sarà soggetta all'aliquota ordinaria e non potrà più beneficiare della detrazione di 200 euro prevista unicamente per l'immobile che costituisce abitazione principale.

Dott. Filippo Boni, Studio Boni Filippo, Reggio Emilia

Info minime sul regime dei minimi

Nel 2009 sono entrata a far parte del regime dei minimi e avrei potuto usufruirne fino al 2014. Oggi però mi dicono che, avendo fatto parte, nei primi mesi del 2009, di una impresa familiare, non ho più i requisiti per poter rimanere in regime. Se ne uscì, farò parte del regime ex minimi con tutte le variazioni del caso sopra esposte?

Angela M., Milano

Per rispondere compiutamente, avrei necessità di avere delle precisazioni ulteriori sulla partecipazione all'impresa familiare di cui mi parla. Dalla esposizione del suo quesito non riesco a capire se dal 2009 ha aperto la sua attività sotto forma di impresa familiare oppure, oltre a svolgere la sua attività, ha partecipato a un'altra impresa familiare come collaboratore. In quest'ultimo caso, se in costanza di svolgimento di una sua attività con il regime dei minimi ha fatto parte, anche solo per un breve periodo, di una impresa familiare nel 2009, dal 2010, non avendo più le caratteristiche dettate dal comma 99 - punto d) dell'art. 1 della L. 244/2007 (non poteva partecipare nel 2009 a impresa familiare di cui all'art. 5 del Tuir commi 4 e 5), ritorna ad applicare il regime normale Iva e semplificato per i redditi anno d'imposta 2010. Ritengo che per il 2011, se rispettava i requisiti dell'art. 1 commi 96 e 99, ritornava «naturalmente» nel regime dei minimi e, per il 2012 fino a tutto il 2013, può applicare il nuovo regime dei minimi (in sostanza rimane fuori solo il 2010). È una casistica da analizzare con il suo consulente di fiducia, verificando la situazione dei requisiti nei vari anni 2010-2011-2012.

Rag. Maurizio Cason Villa, Studio Cason Villa, Milano

SPORTELLLO LETTORI

Per le vostre domande potete scrivere a:

REDAZIONE IL MONDO
Via A. Rizzoli 8 - 20132 Milano
Fax 02/2584.3880 E-mail:
ilmondo.professionhelp@rcs.it
Le risposte sono fornite
con la collaborazione del sito
www.professionisti.it

Detrarre il 36% per ristrutturare

Qual è la procedura operativa in ordine alle spese di ristrutturazione che una impresa edile deve rispettare per ristrutturare un edificio con unità residenziali da vendere a terzi, qualora chi compra volesse recuperare l'agevolazione spettante?

Maria F., Verona

La detrazione del 36% su ristrutturazioni edilizie (cfr. Decreto Legge 201/2011) si applica nei casi di interventi di ristrutturazione riguardante interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. L'agevolazione spetta qualora la cessione dell'immobile sia avvenuta: entro il 30.6.2012 se i lavori sono stati eseguiti tra il 1.1.2008 e 31.12.2011; oppure avvenga entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori se ultimati dopo il 31.12.2011. L'acquirente ha diritto alla detrazione irpef del 36% calcolata su un importo forfettario pari al 25% del prezzo di vendita risultante dal rogito notarile, il valore massimo non può comunque eccedere i 48.000 €. La detrazione si applica anche su interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. In capo all'azienda non sono previsti adempimenti particolari se non le comunicazioni / autorizzazioni comunali e sanitarie previste per la tipologia dell'intervento edilizio, tanto meno riguardanti le modalità dei pagamenti dei fornitori dell'impresa edile.

Rag. Romana Romoli
Studio Romoli Romana, Bologna