

Il box non determina la categoria di un immobile

Desidererei sapere se la superficie di un box auto o di una cantina pertinenti a una abitazione ha rilevanza ai fini della determinazione della categoria e della classe della abitazione stessa (nella fattispecie cat. A/3 classe 5, Comune di Bari); in sintesi per la cat. A/3 e per la classe di riferimento vi sono dei limiti prestabiliti per le dimensioni delle pertinenze?

Alessandra B., Milano

Il box/autorimessa è una categoria C/6, con propria rendita, classe e superficie: non può considerarsi pertinenza diretta dell'unità immobiliare, salvo vincoli di normativa in edilizia convenzionale per la costruzione di posti auto che legano indissolubilmente l'abitazione all'autorimessa; il box manterrà sempre la categoria C/6 e non potrà mai essere conteggiato nella superficie dell'abitazione. La cantina (o il solaio) legati all'abitazione, quindi pertinenza indiretta, sono considerati al 25% della loro superficie nel computo dei vani che verranno attribuiti all'abitazione stessa. In ogni caso le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali entrano nel computo della superficie catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie complessiva dei vani dell'unità abitativa.

Geometra Stefano Vaghi, Studio Vaghi, Sv Studio Tecnico, Cologno Monzese (Milano)

La differenza tra rinegoziazione sostituzione e surroga

Nel caso di un mutuo, qual è la differenza tra rinegoziazione, sostituzione e surroga?

Federico M., Mantova

La rinegoziazione è la facoltà del mutuante, la banca, di modificare alcune clausole contrattuali (durata, tasso, spread) lasciando inalterati mutuatario e importo. Trattandosi di una facoltà molto è rimesso alle possibilità di negoziazione con la banca in quanto, durata a parte, le altre variabili possono essere modificate anche con scrittura privata non autenticata e quindi senza costi suppletivi per il notaio. La sostituzione è una vera e propria estinzione del finanziamento in essere, con contestuale erogazione di uno ex novo, incidendo anche sull'importo del debito: l'operazione comporta una nuova accensione di debito, prestando attenzione all'insieme dei costi da affrontare per la sostituzione, nonché l'opportunità o meno di cambiare istituto. La surroga è un'operazione bancaria con cui, attraverso la portabilità dell'ipoteca, si sposta il mutuo in una banca differente dalla propria che offra migliori condizioni. La sua particolarità è che non viene estinta l'ipoteca, poiché si permette alla nuova banca di subentrare ai diritti della vecchia, annullando i costi notarili. È un'operazione gratuita, in quanto il legislatore ha posto a carico della banca subentrante le spese e gli oneri notarili derivanti dal passaggio, eccezione fatta per la trascrizione della tassa ipotecaria. Per le valutazioni delle esigenze particolari e la scelta delle modalità di intervento si consiglia di rivolgersi a un professionista che può essere un consulente finanziario.

Dottor Fabrizio Taccuso, Studio Andreoli & Taccuso, Consulenti Finanziari, Porto Mantovano (Mantova)

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

Il limite minimo per l'Iva ai minimi

A giugno 2012 ho aperto la partita Iva in regime dei minimi. Vorrei sapere se il limite di 30 mila euro di fatturato annuo è valido (periodo giugno 2012-dicembre 2012) o se devo riportare i 30 mila euro ai mesi effettivi di attività (quindi sei mesi, per un limite di 15 mila euro sino a dicembre 2012). Essendo un'attività con alta fatturazione, se il limite fosse di 15 mila euro, esiste la possibilità concreta di sfiorarlo. Che cosa accadrebbe (so che uscirei dal regime dei minimi, ma con quali conseguenze)?

Alice A., Torino

Con provvedimento n. 185825/2011 l'Agenzia delle Entrate ha disposto le modalità applicative del regime dei minimi 2012. L'art. 1 lett. A) p. 1 chiarisce che i compensi debbano essere non superiori a 30 mila euro ragguagliati a anno. La cessazione dell'applicazione del regime avviene dall'anno successivo se il superamento è superiore del 50% dei ricavi previsti annui ragguagliati o dall'anno stesso se tale % viene superata. Il soggetto entrerà nel regime semplificato, dovrà istituire i registri Iva, versare l'Iva a saldo per l'anno 2012, annotare i corrispettivi/fatture e gli acquisti effettuati nell'anno 2012 e, infine, presentare modello Unico con versamento delle imposte e compilare i modelli Studi di settore/Parametri.

Rag. Donatella Chiomento, Studio Chiomento Donatella, Consulenti del lavoro, Torino