



Auto, polizze ed ex fidanzati

Anni fa il mio ex fidanzato mi ha regalato un'automobile intestandola a me. Finché abitavo con lui utilizzavo l'auto, pagando io l'assicurazione; per motivi personali sono dovuta tornare ad abitare da sola e ho deciso di lasciargli momentaneamente l'auto. Successivamente, i nostri rapporti si sono incrinati e alle mie richieste di restituzione dell'auto rispondeva che presto ne avrebbe comprata un'altra. L'assicurazione continua a essere a me intestata, da lui pagata. L'ultima mia richiesta di restituzione risale ad agosto di quest'anno e di nuovo ho ricevuto risposta negativa, questa volta perché la macchina era, a suo dire, dal meccanico. Posso fare qualcosa per avere indietro la macchina regalatami oppure il mio ex fidanzato ha qualche diritto?

Alina I., Pavia

Il suo ex fidanzato potrebbe rivendicare il bene, negando l'avvenuto regalo, e ritenendo di dover ottenere il prezzo anticipato per l'auto. Dimostrerebbe, pertanto, un'intestazione «simulata» con proprietà del bene, di fatto, a sé. In ogni caso, ritengo assolutamente necessario, in assenza di restituzione, quanto meno un cambio di intestazione dell'auto e dell'assicurazione, per non rimanere responsabili in solido delle infrazioni o incidenti commessi dal conducente. Procederei quanto prima con diffida legale.

**Avvocato Barbara Sartirana
Studio Legale
Avv. Barbara Sartirana, Milano**

Fatture al minimo

Nel 2010, avendone i requisiti, ho aderito ai regimi minimi; nel 2011 ho superato il minimo di 30 mila euro di fatturazione, ma non i 45 mila. Dall'1.1.2012 ho un impiego a tempo indeterminato, per cui ho cessato la partita iva con il 31.12.2011; l'ultima fattura porta la data del 23.12.2011 ma è stata pagata nel gennaio 2012. Posso includere questa ultima fattura nei redditi del 2011 e altrimenti cosa dovrò fare per il 2012 non rientrando più nel regime dei minimi?

Antonella V., Milano

Se all'atto della cessazione dell'attività, nel suo caso 31.12.2011, risultano ricavi e compensi fatturati nel 2011 e non ancora riscossi in tale anno ma nel 2012, oppure costi e oneri per i quali manca ancora il pagamento, il contribuente soggetto al regime dei minimi, fino alla conclusione delle operazioni relative alla riscossione dei crediti e al pagamento dei debiti è tenuto ad adempiere agli obblighi dichiarativi, compilando il quadro Cm del modello Unico e non può chiudere la partita iva. In alternativa, il contribuente può scegliere di determinare il reddito relativamente all'ultimo anno di attività, tenendo conto delle operazioni che non hanno avuto in quell'anno manifestazione finanziaria (nel suo caso cioè, inserendo nei ricavi 2011 quelle fatture emesse nel 2011 anche se riscosse nel 2012). Tale comportamento, peraltro, sarebbe più giustificato per un contribuente che vuole cessare la partita iva entro il 31.12.2011. Per cambiare regime contabile (da minimo a semplificato) basta, in costanza di partita iva, cambiare solo nei fatti il regime contabile applicabile.

Ragionier 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.professionihelp@rcs.it
Le risposte sono fornite
con la collaborazione del sito
www.professionisti.it

I vantaggi di declassare l'immobile

Vorrei sapere di quanto può variare, in percentuale, la rendita di un fabbricato declassato da A/2 ad A/3.

Mario B., via e-mail

Purtroppo, non esiste una vera e propria percentuale quantificabile in quanto la variabilità della rendita, e quindi il suo declassamento è indicato da diversi fattori, tra cui il comune, la zona censuaria (se presente), la categoria (A/2 o A/3 per l'appunto), la classe e, infine, i vani catastali. Solitamente le decurtazioni e l'abbattimento della rendita per la nostra fattispecie si aggirano intorno al 20%-25%, ma non è possibile indicare con certezza un valore standard. Va comunque precisato che per ottenere un declassamento a qualsiasi classe inferiore rispetto a quella attribuita bisognerà giustificare in modo valido la variazione all'agenzia del territorio magari considerando il classamento degli immobili o fabbricati adiacenti.

**Geometra Matteo Varzi,
Studio Tecnico M.V., Roma**