

Isolamento termico delle case, cosa cambia con l' "Ape"

Quali sono le novità riguardo all'attestato di prestazione energetica (Ape)?

Secondo quanto previsto dal decreto legge "Destinazione Italia", convertito dalla legge n. 9/2014, ai fini del rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (Ape) si dovrà tenere conto del raffrescamento derivante dalle schermature solari mobili, a condizione che la prestazione energetica delle predette schermature sia di classe 2, come definita nella norma europea EN 14501:2006, o superiore.

Nel caso di omessa dichiarazione o allegazione dell'Ape ai contratti di compravendita o di locazione immobiliare in luogo della nullità degli atti si applica la sanzione pecuniaria.

Sono esclusi dall'obbligo di allegare l'Ape i nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari.

L'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, nella compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, infatti, viene inserita un'apposita clausola con la quale in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, si procede come sopra esposto.

La copia dell'Ape deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di

omessa dichiarazione o allegazione dell'attestato, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria che va da 3.000 a 18.000 euro. Per i contratti di locazione di singole unità immobiliari l'omessa dichiarazione comporta a carico delle parti il pagamento in solido e in quote uguali di una sanzione amministrativa che va da un minimo di 1.000 a un massimo di 4.000 euro e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, la sanzione si riduce della metà.

Con la conversione del decreto, è stato aggiunto che il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni.

Un nuovo comma all'articolo 1 (comma 8-quater) prevede che gli annunci non devono riportare gli indici di prestazione energetica, né la classe energetica se riguardano la locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi l'anno.

I certificatori devono essere in possesso di un attestato di frequenza e aver superato un esame finale dello specifico corso di formazione per la certificazione energetica degli edifici per l'abilitazione alla redazione dell'Ape.

La durata del corso deve essere di 80 ore e non di 64

ore.

Per diventare certificatori energetici, relativamente ai requisiti, viene ampliata la platea dei soggetti che possono redigere l'Ape senza frequentare lo specifico corso di formazione di 80 ore.

L'obbligo del corso è stato cancellato per i laureati in ingegneria aerospaziale, biomedica, dell'automazione, delle telecomunicazioni, elettronica, informatica e navale, pianificazione territoriale urbanistica e ambientale, scienze e tecnologie della chimica industriale.

Tra i diplomi che invece permettono di poter redigere la certificazione energetica senza partecipare ai corsi di formazione, sono stati inseriti anche quelli in aeronautica, energia nucleare, metallurgia, navalmeccanica e metalmeccanica.

Qualora il tecnico abilitato sia dipendente e operi per conto di enti pubblici, ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.

Le disposizioni D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, si applicano anche ai fini della redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2010/31/UE del parlamento europeo.

dott. Fabio Ferrara
commercialista

FORMAZIONE

L'intelligenza emotiva che "vince"

In che senso l'intelligenza emotiva è utile in ambito lavorativo?

L'intelligenza emotiva viene definita come capacità di "monitorare" i propri sentimenti e quelli altrui per raggiungere obiettivi prefissati. Significa saper gestire stress, evitare, diminuire o risolvere i conflitti, migliorare la comunicazione interpersonale. L'intelligenza emotiva è una competenza che ci fa rapportare con gli altri in maniera positiva e all'interno di un gruppo di lavoro ci insegna a gestire i rapporti interpersonali. Sviluppare e capire a fondo questo tipo di competenza migliora la qualità della propria vita e del lavoro, qualsiasi sia il mestiere svolto, dal direttore d'azienda all'addetto alle vendite.

Soprattutto, se ben utilizzata e sfruttata, può aiutare ad ottenere risultati concreti utili alla propria carriera: bisogna sapere che per progredire nel lavoro è necessario infatti stabilire rapporti interpersonali costruttivi in azienda, questo presupponendo il saper cogliere le correnti emotive che si stabiliscono tra le persone per potenziare quelle positive e neutralizzare quelle distruttive.

Damiano Frasson
Gruemp

IMMOBILI

Compravendite frenate dai pochi mutui

E' vero che elemento determinante per il crollo del mercato immobiliare è la situazione riguardante l'erogazione dei mutui?

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, le compravendite nel 2013 hanno subito una retrocessione che ha riportato l'intero comparto alla medesima situazione verificatasi ventinove anni fa. L'Osservatorio del mercato immobiliare delle Agenzie delle Entrate e del Territorio ha registrato un'ulteriore contrazione inerente proprio il riconoscimento dei mutui finalizzati all'acquisto dell'abitazione. In totale nel corso del 2013 sono stati erogati sotto forma di mutuo circa 17,6 miliardi di euro. Si è trattato di una grossa cifra che tuttavia ha perso il 10,6% nel confronto col 2012, quando erano stati concessi all'incirca due miliardi di euro in più. In maniera contestuale a tali riscontri, è altresì venuto a galla che proprio in virtù di questo calo relativo alla concessione del mutuo, nel 2013 hanno subito una contrazione del 7,7% le compravendite di abitazioni tramite il mutuo, con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito.

dott. Fabio Ferrara
commercialista

FISCO

Correggere gli errori è possibile

E' possibile correggere eventuali errori contabili in bilancio in dichiarazione dei redditi?

L'Agenzia delle Entrate, con circolare 31 pubblicata il 24-9-2013, illustra gli effetti sul reddito d'impresa della correzione di errori in bilancio, fornendo i chiarimenti su come correggere eventuali errori contabili derivanti dalla mancata imputazione di componenti negativi e positivi nel corretto esercizio di competenza. In particolare, viene illustrato il corretto trattamento fiscale, ai fini Ires ed Irap, da applicare nel caso in cui i contribuenti procedano alla correzione di tali errori. La correzione dell'errore contabile non avrà un immediato rilievo fiscale, in quanto il componente negativo non dedotto oppure il componente positivo non tassato devono essere rilevati nel periodo di corretta competenza fiscale e non quando vengono contabilizzati in bilancio. Tuttavia, il Fisco non nega al contribuente il diritto di recuperare la maggiore imposta corrisposta o di tassare il reddito nel periodo corretto. La circolare prende in considerazione alcune situazioni, portando al riguardo esempi numerici.

dott. Franco Alessio
commercialista

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it