

Meno vincoli per l'attestato di prestazione energetica

Quali sono le novità in tema di Ape, cioè l'attestato di prestazione energetica?

Con il Decreto legge "Destinazione Italia" n. 145/2013 è stato cancellato l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai contratti di cessione a titolo gratuito di immobili e ai contratti di locazione di singole unità abitative. Anche dove l'obbligo di allegare la documentazione permane, non è più prevista la nullità del contratto così come disposto dall'art. 1 comma 7 del D.L. 145/2013, ma viene introdotta in sostituzione una sanzione pecuniaria amministrativa a carico delle parti.

Lo stesso decreto ribadisce l'obbligo di inserire in alcuni contratti immobiliari una clausola con la quale "l'acquirente o il conduttore dichiarino di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica" relativamente a: contratti di compravendita immobiliare; atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso; nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione.

La normativa opera su tre livelli: l'obbligo di "dotazione", ovvero la "produzione" o "messa a disposizione" dell'APE che si concretizza con la consegna dell'APE all'acquirente o futuro conduttore; l'obbligo "dichiarativo", inserendo una clausola nella quale acquirente o conduttore confermano di aver ricevuto le informazioni e la documen-

tazione comprensiva dell'APE sulla prestazione energetica dell'immobile.

Tale obbligo viene ricompreso negli atti di trasferimento a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione immobiliare se soggetti a registrazione; l'obbligo di "allegazione" di copia dell'attestato al contratto di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso e per i contratti di locazione di edifici. Gli obblighi di dichiarazione e di allegazione se dovuti sono sanzionati a norma del D.L. 145/2013 solo con sanzioni amministrative e non con la sanzione di nullità contrattuale assoluta. Le parti pertanto saranno responsabili in solido al pagamento: di una sanzione da 3.000 a 18.000 euro, per gli atti di trasferimento a titolo oneroso e per le locazioni di edifici; di una sanzione da 1.000 a 4.000 euro per le locazioni di singole unità immobiliari di durata superiore a tre anni (si tratta, quindi, solo della violazione dell'obbligo di dichiarazione, in quanto l'obbligo di allegazione non sussiste); di una sanzione da 500 a 2.000 euro per le locazioni di singole unità immobiliari non eccedenti tre anni (si tratta, quindi, solo della violazione dell'obbligo di dichiarazione, in quanto l'obbligo di allegazione non sussiste).

L'obbligo di "dotazione" (art. 6 comma 2) è tuttora sanzionato dall'art. 15, commi 8-9, del D.Lgs. 192/2005 che prevede: per i contratti di vendita immobiliare, una

sanzione non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro; per i contratti di locazione di edifici o di singole unità abitative, una sanzione non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro. L'accertamento e l'imputazione delle violazioni, così come stabilito dalla norma, sono svolte alla registrazione dell'atto, dall'Agenzia delle Entrate, oppure dalla Guardia di Finanza.

Tuttavia è impossibile per le Entrate, contestare la violazione «all'atto della registrazione dell'atto», in quanto la registrazione stessa avviene «al momento della ricezione del file telematico» e nel caso di registrazione delle locazioni con i modelli Siria, Iris e Rli avviene senza che il contribuente debba "caricare" online l'atto e i suoi allegati. È chiaro che risulta impossibile, per i funzionari del Fisco, verificare se la normativa è stata rispettata.

Per tale motivo è in corso di emanazione lo schema di decreto in materia di semplificazioni fiscali (atto del Governo 99-bis), che prevede che le Entrate debbano trasmettere le informazioni necessarie in via telematica direttamente al Ministero dello Sviluppo Economico che si occuperà di accertare e contestare le eventuali violazioni. La norma prevede che siano inviati anche i dati dei contratti registrati dal 24 dicembre 2013 a oggi.

Fabio Ferrara
dottore commercialista

FISCO

L'Isee diventa un po' più "comprensivo"

Quali sono le novità contenute nel nuovo Isee?

Il nuovo Isee considererà i nuclei familiari e la presenza eventuale in essi di figli disabili, per mostrarsi imparziale verso le famiglie che contano più membri e quelle più disagiate. Il contribuente riceverà l'Isee precompilato con le informazioni ricavate tramite accesso alla banca dati dell'Agenzia Tributaria. Il richiedente, una volta presentati i dati autocertificati, dovrà attendere 10 giorni entro i quali l'Inps controllerà e completerà il modello con le informazioni in suo possesso, quali i redditi e i trattamenti previdenziali e assistenziali. Il contribuente successivamente potrà integrare il modello compilando e sottoscrivendo un modello integrativo con la rettifica dei dati e allegando i documenti a controprova di quanto evidenziato. Se poi l'amministrazione finanziaria e l'Inps rimangono discordanti, i dati che verranno riportati nel modello saranno quelli derivanti dall'anagrafe tributaria e dall'ente previdenziale. I nominativi dei dichiaranti riguardo alle cui dichiarazioni permangono discordanze, sono comunque comunicati alla Guardia di Finanza per le verifiche.

Fabio Ferrara
dottore commercialista

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it

IMMOBILI / 1

Liberalizzate le locazioni commerciali

E' vero che a breve le locazioni commerciali non abitative potranno derogare alla normativa in vigore e liberarsi dai vincoli che riguardano la loro durata, il recesso ed il loro rinnovo?

Sì, perché il decreto legge 133/2014, già legge il 7 novembre 2014 e tra poco in Gazzetta Ufficiale, dispone la liberalizzazione delle locazioni commerciali non abitative. Ciò significa che centri commerciali, negozi, attività industriali, commerciali, artigianali, potranno derogare alla disciplina in loro favore dettata dalla legge 392/1978 e contrattare la durata minima del contratto, il rinnovo automatico, il diritto di prelazione, l'indennità di fine locazione e l'indicizzazione del canone.

Questo a condizione tuttavia che il canone annuale pattuito sia superiore a 250.000,00 euro e al contempo che si fornisca prova scritta del contratto.

Ricordo che per ora la durata delle locazioni commerciali non può essere inferiore a 6 anni, 9 se si tratta di attività alberghiera.

Giuseppe Colucci
avvocato

IMMOBILI / 2

Sempre in dubbio chi paga per le terrazze

E' vero che tutti i condomini sono obbligati a concorrere al pagamento delle spese necessarie alla riparazione o ricostruzione delle terrazze a livello?

Questo è vero in relazione alla utilità che gli alloggi sottostanti ne possono trarre, secondo quanto ritiene la Cassazione (cfr. sentenza 18164 del 25 agosto 2014).

I giudici hanno ritenuto in particolare che poiché il lastrico solare dell'edificio, e dunque la terrazza a livello allo stesso equiparata svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiale o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiale o con il titolare del diritto di uso esclusivo.

Degli eventuali danni cagionati agli appartamenti sottostanti a causa della cattiva manutenzione, "rispondono tutti gli obbligati, inadempianti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c.".

Giuseppe Colucci
avvocato