

GLI ESPERTI RISPONDONO

Casa e attestato energetico diminuiscono i vincoli

Se l'abitazione è concessa gratis non è più obbligatoria la dichiarazione
Per gli alloggi affittati o venduti c'è la multa ma il contratto resta valido

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

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, ma viene introdotta in sostituzione una sanzione pecuniaria amministrativa a carico delle parti. Resta l'obbligo di inserire in alcuni contratti immobiliari una clausola con la quale "l'acquirente o il conduttore dichiara 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



Si ammorbidisce la normativa sull'attestato energetico

Professionisti.it

Il primo network dei professionisti in Italia

in collaborazione con www.professionisti.it
numero verde 800901335
e-mail: info@professionisti.it

immobiliari soggetti a registrazione.

Le sanzioni vanno da 3mila a 18mila 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 im-

mobiliari 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 ecceden-

ti tre anni (si tratta, quindi, solo della violazione dell'obbligo di dichiarazione, in quanto l'obbligo di allegazione non sussiste). 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 rispetta-

ta. Per tale motivo è in corso di emanazione lo schema di decreto in materia di semplificazioni fiscali che prevede che le Entrate debbano trasmettere le informazioni necessarie in via telematica direttamente al Ministero.

Fabio Ferrara
dottore commercialista

FISCO

L'Isee diventa 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. Il contribuente riceverà l'Isee precompilato con le informazioni ricavate tramite accesso alla banca dati dell'Anagrafe 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

IMMOBILI

Affitti commerciali liberalizzati

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, il recesso per gravi motivi, l'indennità di fine locazione e l'indicizzazione del canone.

Questo a condizione tuttavia che il canone annuale pattuito sia superiore a 250mila euro e al contempo che si fornisca prova scritta del contratto. Ricordo che per ora la durata delle locazioni commerciali non può essere inferiore 6 anni, 9 se si tratta di attività alberghiera.

Giuseppe Colucci
avvocato

Centro per l'Impiego di Vigevano
Via Vincenzo Boldrini, 1

RIF. N° 3306 – TECNICO COMMERCIALE SETTORE MECCANO CALZA-

sunzione a tempo determinato 6 mesi – nel settore e nella figura professionale a tempo pieno – Si richiede: esperienza – titolo di studio di parrucchiere – offer-