

L'artigianato bergamasco



DICIANNOVESIMO CONVEGNO DIRIGENTI E QUADRI

Mensile dell'Unione Artigiani di Bergamo e Provincia
n° 5 - Maggio 2015 - anno LXVI

Unione Artigiani sempre
più punto di riferimento
per il mondo artigiano.

Dal 25 Aprile al 2 Maggio a Marsa Alam, sul Mar Rosso si è tenuto il consueto Convegno Dirigenti e Quadri dell'Unione Artigiani di Bergamo. E' stato posto l'accento sull'importanza di sapersi adattare al cambiamento dei mercati e della necessità di continuare ad avere Unione Artigiani quale costante punto di riferimento per aiutare gli imprenditori nei rapporti con le istituzioni.


UNIONE ARTIGIANI
CONFINDUSTRIA BERGAMO

19° Convegno Dirigenti e Quadri

**VITA
ASSOCIATIVA**

Detrazioni
Fiscali
65 %

Schermature solari: tutto sulle detrazioni

FISCALE



Tesserino OBBLIGATORIO

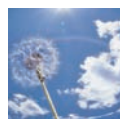
**CATEGORIE:
EDILI**

**FIERA
EXPO 2015**



Expo 2015: ma dove si mangia?

AMBIENTE



Dichiarazione FGAS: scade il 31 Maggio

RUBRICA



Le Locazioni



**STRATEGIE
SOLUZIONI
SERVIZI**

L'energia creativa di
Manzù simbolo del
significato profondo
dell'Unione Artigiani

Bollettino degli organi direttivi
dell'UNIONE ARTIGIANI
di Bergamo e Provincia
Aderente a CONFINDUSTRIA Bergamo
Aderente a ASSOARTIGIANI di Confindustria
N° 5 - Maggio 2015 - ANNO LXVI
Chiuso in redazione il 23/05/2015

Editrice UNIONE SERVIZI S.r.l. (Unico Socio)
24122 Bergamo - P.zza Matteotti, 11
Tel. 035 238.724 - Fax 035 218.457
unione@artigianibergamo.it
www.artigianibergamo.it

Direttore Responsabile: Dott. ALBERTO GOZZI

AUTORIZZAZIONE
Tribunale di Bergamo n. 160/49 del 16/11/1949

STAMPA
UNIONE SERVIZI s.r.l.
24122 Bergamo
Tel 035 23.87.24



UNIONE ARTIGIANI
CONFINDUSTRIA BERGAMO



Diciannovesimo Convegno Dirigenti e Quadri

Il consueto Convegno Dirigenti e Quadri dell'Unione Artigiani di Bergamo, giunto alla sua XIX edizione, si è tenuto quest'anno dal 25 Aprile al 2 Maggio presso il Centro Congressi dell'EdenVillage Gemma Beach a Marsa Alam, sul Mar Rosso - Egitto, nel contesto del viaggio Gruppo Imprenditori Senior presieduto da **Edoardo Dossena**.

Relatori del dibattito di quest'anno sono stati: il Presidente di Unione Artigiani di Bergamo e di Assoartigiani, **Remigio Villa**, l'avvocato **Gianfranco Ceci**, il Direttore generale della struttura ospitante, **Dino Ruffino** ed il rappresentante della Camera di Commercio del Mar Rosso con sede ad Urgada, **Nagi Heneen**, coordinati dal Direttore di Unione Artigiani **Alberto Gozzi** in qualità di moderatore del tavolo di dibattito.

Dopo l'apertura dei lavori e la presentazione dei convenuti, il Presidente Villa ha introdotto i temi centrali del dibattito, sottolineando l'importanza della capacità di adattarsi al cambiamento dei mercati da parte delle piccole e medie imprese, nonché la rilevanza dei rapporti con le istituzioni come interlocutrici necessarie e preferenziali per una agile attività delle imprese artigiane.

Proprio su questi temi si è quindi concentrato l'interessante intervento di Ruffino: da un lato, utilizzando la propria esperienza personale come metafora, è stato in grado di coinvolgere l'assemblea sull'importante tema della capacità di reinventarsi professionalmente a fronte delle difficoltà che si possono incontrare nel proprio percorso di carriera, sapendo cogliere le opportunità che si presentano e valorizzando lo spirito imprenditoriale orientato al successo. Dall'altro entrando nel merito della burocrazia egiziana, ha evidenziato come essa risulti particolarmente snella e, sebbene precisa ed esigente, nel complesso al servizio dell'impresa, permettendo tempi certi nell'approvazione dei progetti di apertura e sviluppo delle imprese. Significativa anche la situazione relativa al fisco ed al lavoro, che vede l'IVA ad un'aliquota fissa del 10% e le imposte sul reddito all'8%, contestualmente ad un quadro contrattuale dinamico e flessibile.

Nagi Heneen è quindi intervenuto sui temi della piccola e media impresa nella realtà egiziana e di come l'industria del turismo, su cui si impenna una consistente componente dell'economia egiziana, abbia subito una recente flessione in conseguenza dell'attuale instabilità sia locale che internazionale.

Alla luce della contrazione del mercato ha posto l'accento sulla opportunità che anche le micro attività, produttive e commerciali, sappiano modificare ed adeguare prodotti - servizi, cogliendo con tempismo i mutamenti delle preferenze dei consumatori.

Ha inoltre omaggiato l'Unione Artigiani nella persona del Presidente Villa di un'attestato di benemerita a testimoniare la vicinanza d'intenti nella tutela delle piccole e medie imprese delle due organizzazioni rappresentate.

I lavori hanno poi dato ampio spazio ai contributi degli intervenuti, sollecitati dalle interessanti tematiche trattate e che hanno visto, tra gli altri gli interventi del Consigliere Artigianfidi e Presidente Autotrasportatori **Giovanni Vavassori**, della Presidente Impresa Donna e Presidente Estetiste, **Aureliana Donadoni** e del Presidente Imprenditori Senior **Edoardo Dossena**.

Il convegno si è concluso con la consueta cena di saluto agli intervenuti che si è svolta venerdì presso l'area del ristorante appositamente riservata per l'occasione all'interno del resort, la consegna di un omaggio alle Imprenditrici intervenute ed il rientro all'aeroporto di Bergamo il giorno successivo.





FINANZIAMENTO...



*Sempre quel passo avanti
anche nel credito*

**VAI ALLA TUA BANCA
CHIEDI DI
ARTIGIANFIDI**

OPPURE TELEFONA


UNIONE ARTIGIANI
CONFINDUSTRIA BERGAMO

ARTIGIANFIDI
B e r g a m o

Sede di BERGAMO
Piazza Matteotti, 11 - Tel. 035.238724 - Fax 035.244880

www.artigianibergamo.it

EXPO 2015: ma dove si mangia?

Se le stime non ingannano, nei giorni di punta di Expo 2015, bisognerà "nutrire" e "dissetare" sino a 250mila persone, più o meno gli abitanti di una città come Messina. Piero Galli, responsabile della Gestione Eventi, si è sbilanciato su numeri pazzeschi. «Durante i sei mesi di Expo verranno consumati 26 milioni di pasti di cui 15,8 pranzi e 3,7 cene. Il resto è stato affidato a chioschi e degustazioni». In effetti, proprio come in una città si potrà gustare in piedi un cartoccio di polpette come sedersi in un locale, con un servizio di classe e un big della tele-cucina ai fornelli.

Gli ultimi numeri sono quelli dei circa 140 ristoranti all'interno dei padiglioni nazionali (non di rado, con presenze di chef importanti), dei 14 ristoranti di Eataly, dei 17 locali gestiti da Cir Food, della quarantina tra punti di street food e chioschi gourmet. Il più atteso è quello di Davide Oldani, basato su piatti creati con panettone, zafferano e riso. I più originali i food truck in un'area esterna del padiglione statunitense. I più cari quelli del padiglione giapponese.

In totale si ipotizza un consumo di 50mila tonnellate di cibo, per un giro d'affari complessivo sui 320 milioni di euro.

C'è da girare la testa pensando alla quantità di "roba" da far entrare e uscire giornalmente: 125 tonnellate di alimenti e 307 di cibo, con 120 da smaltire a fine servizio. A questo serviranno le circa 10mila persone che un minuto dopo le 23 - orario di chiusura dell'Expo - entreranno a pulire, mettere a posto, recuperare i rifiuti. Fuori colonne con centinaia di camion pronti a rifornire, come un esercito in guerra.

Detto questo, i due punti focali per i foodies saranno "Italy is Eataly" e "Identità Golose Expo". Gli 8mila mq totali del doppio padiglione farinettiano ospiteranno 84 ristoranti (in gran parte osterie), divisi per regione e per mese, in 14 gruppi. Ci saranno anche locali tematici, proprio come all'interno degli store cittadini: quindi bar-nutella, gelateria, piadineria e via così. Più attenzione ai gourmet, ovviamente, da parte di Identità Golose Expo che ha un suo spazio, molto bello e su due piani, in cui svolgerà un'attività non solo gastronomica: ci saranno ben 450 eventi aperti al pubblico. Pranzi e cene d'autore saranno curati da 26 chef - uno per settimana - che a pieno regime cucineranno per 120 persone.



Per i golosi di dolci, imperdibile la visita alla fabbrica del cioccolato di Lindt Italia, filiale di Lindt & Springli, Official Sponsor della rassegna: il percorso emozionale e didattico avrà la miglior conclusione possibile, con l'assaggio delle specialità appena create.

Sin qui, il cibo. Ma gli appassionati enoici non avranno di che lamentarsi: per la prima volta nella storia dell'Esposizione Universale c'è un intero padiglione dedicato, 2mila mq all'interno del Padiglione Italia, posto all'incrocio tra il Cardo e il Decumano. E senza discutere il valore culturale della struttura - basti pensare alla straordinaria Biblioteca del Vino dove approfondire la conoscenza della produzione enologica italiana - il top sarà la degustazione (grazie a enodispenser e sommelier) di 1.400 vini rappresentativi di tutte le regioni, con la possibilità di prenotarsi in anticipo sul sito ufficiale o tramite l'app per smar-

phone. Come allo stesso modo si potranno acquistare i vini esposti e farseli spedire a casa.

Ci sarà anche modo di (ri)scoprire altre eccellenze italiane nel bere. Per esempio, Cantine Ferrari - brindisi ufficiale del Padiglione Italia - ha allestito una terrazza all'interno di Eataly, affacciata sul Decumano. Il Consorzio Tutela del Franciacorta - Official Sparkling Wine Sponsor dell'evento - ha un wine bar dedicato mentre il birrificio Angelo Poretti (partner del Padiglione Italia) servirà la sua "special edition" per l'Expo in uno spazio singolo. Su Piazza Italia ci sarà anche la Terrazza Martini, disegnata da Pininfarina, che intende "raccontare" l'aperitivo italiano.

Per descrivere il "fuori Expo" del cibo ci vorrebbe una pagina intera, visto che si tratta di centinaia e centinaia di eventi grandi e piccoli - ma ci piace ricordare la bellissima iniziativa in uno spazio ricavato nel Teatro Greco, alla periferia Nord - un team di 40 grandi cuochi, allestito da Massimo Bottura, si alternerà per cucinare gli avanzi dei padiglioni di Expo.

Ci saranno Ducasse, Oldani, Berton, Scabin, Crippa, Credoni, Uliassi e tanti altri. Il Refettorio Ambrosiano, dove la parte di design è stata curata da Davide Rampello, ospiterà sino a 96 persone e ha nella Caritas il "motore" solidale. Si spera nella visita del Santo Padre. «Ce l'ha promesso, lo aspettiamo con entusiasmo» si augura Bottura. Sarebbe cosa buona e giusta.

Frugando in internet sono già tantissimi i siti che catalogano i ristoranti in base al tipo di cibo e soprattutto in base al costo: ecco una rapida carrellata:

IL RISTORANTE PIU' COSTOSO E QUELLO MENO CARO - Il ristorante più caro in assoluto parla giapponese. Si chiama Minokichi ed è la succursale milanese di uno dei ristoranti più antichi e rinomati di Kyoto. Qui si spendono 250 euro in due (80 euro a persona per il pranzo). Se cercate qualcosa più a buon mercato dirigetevi spediti verso il Padiglione Turchia, dove trovate Meydan, il ristorante meno caro: 20 euro in due.

IL LOCALE DOVE SI MANGIA GRATIS - L'unico luogo in cui si può stuzzicare qualcosa senza spendere un centesimo è Le Bistrot du Lion, nel Padiglione Francia, che offre assaggi di formaggi tipici. L'ideale sarebbe accompagnarli con un buon bicchiere di vino, ma se volete risparmiare un po' mettetevi in fila davanti allo stand Coca Cola, che regala bottiglie a tutti i visitatori del padiglione.

I RISTORANTI GLUTEN FREE - Chi è celiaco o intollerante al glutine può recarsi in uno dei 9 ristoranti che servono prodotti senza glutine. Li trovate nei padiglioni Israele, Italia, Gran Bretagna e Paesi Bassi.

I RISTORANTI VEGETARIANI - L'offerta per i vegetariani è molto ampia: sono 24 i locali in cui è possibile gustare prelibatezze cruelty-free. Si va da El Attilio, nel Padiglione Spagna, al Bistro - Fairmont Monte Carlo, nel padiglione francese.

I LOCALI PER GLI APERITIVI - Sono 15 i posti disponibili tra Padiglione Italia, Gran Bretagna, Spagna e altri food truck. Tra i più popolari il nostrano Franciacorta, enoteca con vini selezionati di qualità ed un particolarissimo menù degustazione.

I RISTORANTI DOVE SI MANGIA ALL'APERTO - Sono 82, tra cui anche il chiosco gestito dal famoso chef Davide Oldani, davanti al Padiglione Zero. Qui potrete degustare la sua famosa rivisitazione del risotto allo zafferano, senza soffritto né brodo. Un piatto meneghino che più meneghino non si può, studiato per far conoscere al mondo il gusto di Milano.

Schermature solari: detrazioni ad ampio raggio

Ammesse al recupero del 65% tende da interni ed esterni

E' un bonus ad ampio raggio quello delle schermature solari per edifici.

Con l'apertura, nei giorni scorsi, del portale Enea per l'invio dei documenti necessari ad ottenere la **detrazione del 65%** - ora riconosciuta per le spese sostenute fino a fine 2015 - sono stati chiariti i primi dubbi tecnici su quali prodotti rientrano nell'agevolazione. E le interpretazioni sono estensive.

Le tende si possono dividere in tre grandi aree: da interno, da esterno, fra vetri (meno comuni e più conosciute nel mondo del terziario e delle forniture).

Tutte queste tre grandi aree sono coperte dall'estensione dell'ecobonus, pur se con alcune precisazioni che portano a escludere determinati prodotti.

Si può dire che ad esser ricomprese nell'ecobonus sono: **scuri, tende alla veneziana, tapparelle, persiane a battente, alla veneziana o a soffietto; tende esterne a bracci pieghevoli o rotanti, a rullo, verticali, oppure per lucernari e finestre su tetto.**

Il primo requisito è che le schermature siano "solidali" all'involucro edilizio (cioè in aderenza), evitando che gli ambienti interni si surriscaldino per le radiazioni solari dirette durante il periodo estivo, e riducendo l'eventuale uso di climatizzatori o ventilatori. Un principio che esclude dunque strutture come i gazebo, slegati dall'edificio.

I PUNTI FERMI

L'ADERENZA

Requisito fondamentale per ottenere la detrazione del 65% è che le schermature siano "solidali" all'involucro edilizio, non siano cioè strutture a sé stanti e slegate dall'edificio, come i gazebo. Lo scopo delle tende incentivate dal bonus fiscale è infatti quello di aumentare l'efficienza energetica dell'immobile: evitare che gli ambienti interni si surriscaldino per le radiazioni solari in estate, e ridurre la necessità di ricorrere a climatizzatori o ventilatori.

LA CLASSE

La classe di efficienza energetica di riferimento è fondata sul parametro del fattore solare (G_{tot}), che misura la percentuale di energia solare che penetra in una stanza attraverso schermo e vetrata, ed è **definito secondo la norma Uni En 14501**. Ci sono quattro classi di prestazione termiche (da 1 a 4), ma nella scheda informativa **si può indicare anche il valore "zero"**, perché la legge non indica un parametro minimo indispensabile per ottenere il bonus fiscale.

LA MOBILITÀ

Le schermature devono essere "mobili", perché non devono impedire l'irraggiamento durante i mesi invernali. Possono ad esempio avere sistemi a lamelle (veneziane e frangisole) o a schermo (tende a caduta, a rullo): i primi consentono sia una raccolta verticale (verso l'alto o il basso) sia una regolazione parziale (inclinazione), per governare i flussi luminosi con la tenda stesa davanti alla vetrata; i secondi si basano su tessuti dalle particolari tecnologie di trame e orditi

IL RISPARMIO ZERO

L'Enea permette di inserire il valore "zero" anche nel campo dell'allegato F relativo al risparmio energetico. Una scelta motivata con l'obiettivo dichiarato di non restringere la platea dei beneficiari dell'ecobonus solo a quanti possiedono un impianto di condizionamento (l'allegato F, "tarato" sul risparmio energetico invernale, si riferisce infatti al taglio dei kW). Né l'Enea ha voluto costringere l'utente a rivolgersi, per misurare il risparmio, a un tecnico

Agevolazione estesa anche a negozi, capannoni e uffici

A differenza della detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia (50% di 96mila euro), limitate agli interventi eseguiti su edifici residenziali posseduti da persone fisiche, **la detrazione del 65%, anche per le schermature solari, si applica in favore sia delle persone fisiche che di imprese e società e per tutti gli interventi eseguiti anche su edifici non residenziali con esclusione degli immobili-merce (prodotti per la vendita dalle imprese edili) e dei fabbricati locati.**

Ne possono fruire, inoltre, anche i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, gli inquilini, coloro che hanno l'immobile in comodato, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa; le associazioni tra professionisti, e gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Il limite massimo di detrazione è pari a 60mila euro (che corrisponde ad una fornitura massima di 92.307 euro posa compresa, secondo l'articolo 1, commi 47-48 della legge 23 dicembre 2014, n. 190).

Gli adempimenti

La fattura deve indicare la tipologia dell'intervento: per esempio «**cessione e posa in opera di tenda solare**». Potrebbe essere utile indicare la dicitura «**Schermature solari mobili ai sensi del Dlgs 311/2006 allegato M**». Allegato che è pur sempre quello citato dalla legge nonostante le incertezze applicative (si veda l'articolo accanto).

Solo per le persone fisiche (contribuenti senza partita Iva) è necessario **il pagamento con bonifico bancario o postale parlante indicando quale causale del versamento: «Art. 1 L.296 del 27/12/2006 e successive modificazioni».**

Il bonifico deve essere anche provvisto del codice fiscale del beneficiario della detrazione e della partita Iva della ditta che ha effettuato i lavori.

L'importo del bonifico verrà accreditato al beneficiario al netto della ritenuta d'acconto dell'8 per cento.

Per i soggetti esercenti attività commerciale o professionale il pagamento può avvenire anche con strumenti diversi dal bonifico.

Al termine, è necessario trasmettere telematicamente all'Enea (www.acs.enea.it), entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda informativa con allegato F contenuta sempre sul sito dell'Enea e parte integrante del Dm 11 marzo 2008 della normativa sui benefici fiscali, che può essere anche redatta dal singolo utente.

Vanno invece conservati per eventuali controlli le fatture relative all'acquisto e posa in opera delle schermature, le ricevute dei bonifici di pagamento, la ricevuta dell'invio all'Enea (codice Cpid), le schede tecniche dei prodotti installati e gli originali dei documenti.





Dichiarazione FGAS: scade il 31 Maggio

proprietari di impianti FISSI di:

- refrigerazione;
- condizionamento dell'aria;
- pompe di calore;
- sistemi di protezione antincendio

che contengono 3 kg o più di gas fluorurati ad effetto serra **ENTRO IL 31 MAGGIO 2015** devono compilare on line la dichiarazione ai sensi dell'art.16, comma 1, del DPR 43/2012 riferita all'anno 2014.

I dati da inserire collegandosi alla pagina www.sinanet.isprambiente.it/it/sia-ispra/fgas sono i seguenti:

- dati identificativi: operatore, persona di riferimento, sede di installazione,
- numero e tipologia di apparecchiature presenti,
- informazioni di dettaglio: tipo di sostanza, carica circolante, quantità aggiunta nell'anno di riferimento, quantità recuperata/eliminata nell'anno di riferimento; motivo dell'intervento.

La compilazione e la trasmissione della Dichiarazione deve essere effettuata esclusivamente tramite la pagina web dell'ISPRA dedicata, dalla quale è anche possibile accedere alle istruzioni per la compilazione.

L'obbligo di compilazione della Dichiarazione Fgas, secondo la normativa di riferimento, spetta al proprietario dell'apparecchiatura o dell'impianto.

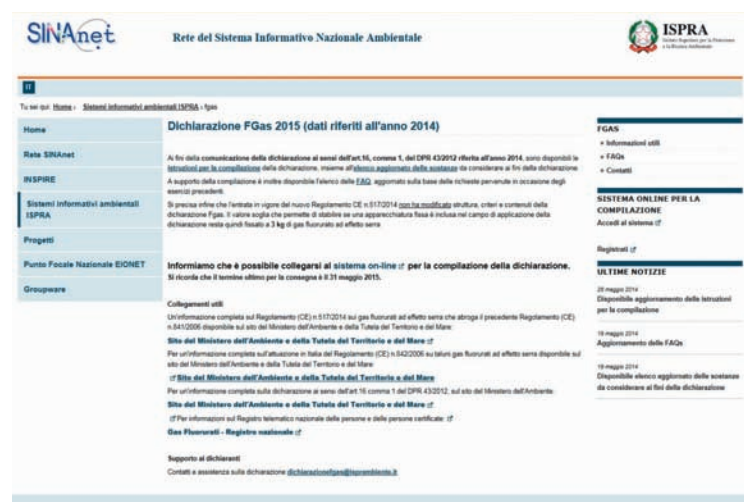
Se il proprietario ha delegato l'effettivo controllo dell'apparecchiatura o del sistema ad una società esterna (tramite contratto

scritto), la trasmissione dei dati contenuti nella dichiarazione deve essere effettuata da quest'ultima.

Il proprietario può anche affidare a Terzi ("persona di riferimento", ad es. manutentore) la compilazione della dichiarazione; anche in questo caso è necessaria una delega scritta.

Le sanzioni amministrative pecuniarie relative alla mancata, incompleta o inesatta trasmissione delle informazioni sono comprese fra un minimo di 1.000 euro e un massimo di 10.000 euro.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, nonché per l'avvio della compilazione, è sufficiente collegarsi alle pagine web del Ministero dell'Ambiente, all'indirizzo www.sinanet.isprambiente.it/it/sia-ispra/fgas



Tesserino OBBLIGATORIO

Dal 1° ottobre 2006, per l'effetto del comma 3 dell'art. 36 bis della legge n. 248/2006, **tutti i lavoratori che operano all'interno dei cantieri edili dovranno portare una tessera di riconoscimento** (badge), fornita dal datore di lavoro, con foto, generalità e nome dell'impresa da cui dipendono.

Tale obbligo sussiste anche per i lavoratori autonomi che, però, hanno l'obbligo di provvedervi autonomamente. Se nel cantiere sono presenti contemporaneamente più datori di lavoro o lavoratori autonomi scatta un criterio di solidarietà nei confronti del committente che ne risponde in solido.

I datori di lavoro che occupano meno di dieci dipendenti (nel computo sono compresi tutti) possono sostituire il tesserino con un registro di cantiere vidimato dalla Direzione provinciale del Lavoro competente per territorio. Il registro, che nell'intestazione deve riportare oltre il nome dell'impresa, il luogo del cantiere ed i riferimenti normativi, va

aggiornato ogni giorno con i nomi del personale impiegato nei lavori.

L'uso del tesserino è comunque consigliato perché appare più funzionale del registro.

La misura, è circoscritta ai cantieri edili. Ciò non vuol dire, evidentemente, che l'obbligo grava esclusivamente sulle imprese edili, ma su tutte le imprese che operano nei cantieri edili.

In particolare, la disposizione stabilisce che i datori di lavoro debbono munire il personale occupato della tessera di riconoscimento e i lavoratori, dal canto loro, sono tenuti a esporre tale tessera di riconoscimento.

Di responsabilità occorre distinguere due ipotesi:

a) se nel cantiere opera un solo datore di lavoro o un solo lavoratore autonomo, dell'obbligo risponde direttamente il datore di lavoro o il lavoratore autonomo;

b) nei casi in cui siano presenti contemporaneamente più datori di lavoro o lavoratori autonomi, dell'obbligo risponde in solido il committente dell'opera.



...sfoglia online
l'Artigianato Bergamasco per rimanere costantemente aggiornato

A partire da questo numero L'Artigianato Bergamasco si arricchisce di una nuova importante rubrica.

Grazie ad un nuovo contributo dello sportello "Servizi e Consulenze", pubblicheremo, come già fatto per il tema della Successioni, una sintetica guida che questa volta sarà incentrata sulle Locazioni.

Come la precedente iniziativa la rubrica sarà distribuita su più uscite del mensile.

Per approfondire la materia potete rivolgervi presso la sede di Bergamo a Sara Imberti.



RUBRICA

LE LOCAZIONI

- **Attestazione prestazione energetica edifici**
- **Registrazione accordo riduzione canone locazione**
- **Le imposte da pagare**
- **Durata contratto detrazione**

Registrare un contratto di locazione è oggi molto semplice.

Non è più necessario recarsi agli sportelli degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, né in banca o in un ufficio postale per il pagamento delle imposte dovute.

Si può fare tutto agevolmente da casa.

L'Agenzia mette a disposizione, gratuitamente, tutto il software occorrente, nonché un adeguato servizio di assistenza tecnica necessaria per il suo utilizzo.

Inoltre, registrare un contratto di locazione è vantaggioso, sia perché obbliga entrambe le parti al rispetto degli impegni assunti, sia perché sono riconosciuti considerevoli benefici fiscali a favore dei proprietari e degli inquilini.

In ogni caso, la registrazione dei contratti di locazione è un obbligo per entrambe le parti: «I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati» (articolo 1, comma 346, della legge 311/2004, Finanziaria 2005).

In questa guida esamineremo le regole principali che governano la registrazione del contratto di locazione a uso abitativo fra privati (soggetti, cioè, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione), dedicando un capitolo a parte alle procedure da seguire quando si sceglie il regime fiscale della cedolare secca.

In sintesi, la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo:

- * è obbligatoria, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, tranne nei casi in cui la durata del contratto, non formato per atto pubblico o scrittura privata autentica, non superi i 30 giorni complessivi nell'anno;

- * può essere richiesta, indifferentemente, dal locatore (proprietario) o dal conduttore (inquilino) dell'immobile, anche tramite intermediario o delegato;

- * va obbligatoriamente

effettuata utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, quando il locatore possiede almeno 10 immobili;

- * va fatta entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto o, se anteriore, dalla sua decorrenza.

L'Agenzia delle Entrate ha emanato, a inizio 2014, due importanti provvedimenti riguardanti:

- * il modello di versamento - F24 elementi identificativi (F24 Elide) - che, a partire dal 1° febbraio 2014, va utilizzato per pagare tutto quanto è connesso ai contratti di locazione e affitto di beni immobili (imposta di registro, tributi speciali e compensi, imposta di bollo, sanzioni e interessi)

- * il prodotto RLI "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili" (software, ambiente web e modello), che ha semplificato il panorama dei vari applicativi informativi utilizzati per la registrazione dei contratti di locazione (Siria, Iris, Contratti di locazioni), per i pagamenti e per gli adempimenti successivi, prendendo, inoltre, il posto anche del "modello 69".

Di fatto, utilizzando RLI è possibile (direttamente per chi è abilitato ai canali "Fisconline" e "Entratel", con il software o fruendo dell'applicazione web, oppure con il modello da presentare in ufficio):

- * registrare i contratti di locazione e affitto di immobili

- * comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni

- * esercitare l'opzione e la revoca della cedolare secca

- * comunicare i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione o affitto.

Il software e l'applicazione web consentono, inoltre, di trasmettere anche la copia del contratto, e di effettuare i pagamenti (per la registrazione, la proroga, la cessione, ecc.) mediante addebito su c/c.

Anche il contribuente che registra il contratto in ufficio può adesso effettuare il pagamento con addebito sul c/c.

Attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape)

Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato stesso.

Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).



Registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione

Quando il locatore decide di concedere una riduzione del canone di locazione inizialmente pattuito, e il contratto è ancora in essere, per la registrazione dell'atto con il quale viene formalizzato esclusivamente tale accordo non sono più dovute l'imposta di registro (67 euro) e l'imposta di bollo (16 euro per ogni foglio).

Questa agevolazione è stata introdotta dal DI n. 133 del 12 settembre 2014, in vigore dal 13 settembre 2014 e attualmente in fase di conversione in legge.

Le imposte da pagare

Quando non è possibile (o non si desidera) scegliere il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo sono dovute:

- * l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste

- * l'imposta di bollo, che è pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e,

comunque, ogni 100 righe. Se le parti decidono di stipulare un contratto pluriennale, possono scegliere di pagare l'imposta di registro:

- * in un'unica soluzione, per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo).

In questo caso, l'imposta da versare non può essere inferiore a 67 euro. L'opzione permette, però, di usufruire di una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (dal 1° gennaio 2014, l'1%) moltiplicato per il numero delle annualità

DURATA CONTRATTO (IN ANNI) DETRAZIONE (DURATA X 0,50)

anni 4 = 2%
anni 3 = 1,5%
anni 2 = 1%

- * annualmente (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. In questo caso, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, per il calcolo dell'imposta di registro va considerato il 70% del canone annuo.



NEL PROSSIMO NUMERO:

- * Come registrare il contratto
- * La registrazione telematica
- * La registrazione in ufficio
- * Pagamenti tramite F24 versamenti con elementi identificativi