

NOTIZIE FLASH

Cessione del credito e pratica 36%

Prendendo spunto da un caso concreto, segnalato da un collega, suggeriamo una norma comportamentale utile per l' Amministratore, ma anche per altri che possano trovarsi nella stessa situazione.

Tutti sappiamo che una ditta, a copertura di un proprio debito, può accordarsi con il fornitore e pagarlo con la cessione di un proprio credito. In questo caso colui che era obbligato a pagare, indirizzerà il versamento a favore di un altro soggetto.

Un caso pratico può chiarire meglio la problematica:

Un condominio, nell' ambito di una ristrutturazione edile con conseguente agevolazione del 36%, affida il lavoro alla ditta appaltatrice XXXX Srl. Quest' ultima, per motivi di carenza di liquidità e non potendo pagare un suo fornitore, "cede" il credito vantato nei confronti del Condominio, comunicando, a quest' ultimo, che l' importo ad essa dovuto, dovrà essere effettuato a favore della ditta YYYYY Spa, che ha acquisito il suo credito.

L' Amministratore, quindi, in conseguenza di quanto sopra, effettuerà il versamento delle somme a fronte della ristrutturazione ad una ditta diversa (e magari di un settore totalmente estraneo al condominio) da quella accettata dall' Assemblea.

Ne potrebbero derivare alcune problematiche: versamento a ditta diversa, bonifico non intestato alla esecutrice l' opera ecc, ecc, il tutto in fase di controllo sia da parte degli stessi condomini, sia e soprattutto da parte dell' Agenzia delle Entrate sulla documentazione atta ad ottenere il beneficio fiscale.

Onde evitare ogni possibile complicazione e anticipare le giuste risposte, il comportamento che si ritiene opportuno adottare, ed avallato anche dalla stessa Agenzia delle Entrate, è quello di inserire nella causale di versamento del bonifico da ristrutturazione, il riferimento alla cessione del credito (data comunicazione della ditta originaria).

Un suggerimento semplice ma che può evitare guai maggiori.

RIPARTIZIONE delle Spese anche in ASSENZA di TABELLE millesimali

Non di rado ci si trova, soprattutto in condomini nuovi, a non avere ancora le tabelle millesimali, o a non averle per quella particolare ripartizione di spese, e non essere quindi in grado di operare nel modo corretto.

Come può comportarsi l' Amministratore ? Ripartisce in parti uguali ? Non ripartisce nulla in attesa delle elaborazioni delle tabelle stesse ? o cosa ?

Ci viene in aiuto la Cassazione con propria sentenza n. 2237, depositata il 16/2/2012, la quale afferma, in sintesi, che le spese possono essere ripartite anche in assenza delle

tabelle millesimali, purchè nel rispetto della proporzionalità delle singole unità rispetto all'intero edificio.

In sostanza, i volumi o le superficie delle singole unità rispetto al complesso condominiale, possono essere ritenuti i riferimenti di calcolo, che quindi permettono una ripartizione di spesa anche in assenza delle classiche "tabelle millesimali".

Ovviamente, sta alla parte che si ritiene lesa da tale ripartizione non "classica" impugnare la ripartizione stessa, dimostrando il danno che ne è derivato alla stessa dalla non applicabilità delle tabelle millesimali.

VOUCHER anche in posta

Si porta a conoscenza degli interessati che, dal mese di Marzo 2012, i voucher per lavoro occasionale di tipo accessorio sono acquistabili anche presso gli uffici postali dell'intero territorio. Dal mese di dicembre 2011 il sistema era stato avviato, in via sperimentale, solo nella Regione Lombardia e Puglia.

Dopo l'acquisto dei voucher occorrenti, si dovrà comunque attivare il servizio con i soliti canali INPS.

In un prossimo aggiornamento, si riproporrà il sistema "Voucher" per ribadire l'opportunità in ambito condominiale.

IMU

Anche in merito alla nuova Imposta Municipale Unica, ci sono novità e soprattutto in relazione al calcolo per la sua determinazione.

Pochi Comuni hanno già deliberato l'aliquota da applicare, ma molti non l'hanno ancora fatto e, si crede, che non lo facciano a breve scadenza.

Per i motivi sopra esposti, il Governo ha dichiarato che il primo acconto (16/6) sarà calcolato con le aliquote basi (4 o 7,60 per mille) in relazione ad residenza anagrafica con contestuale abitazione abituale e altre tipologie di immobili.

In sede di saldo (16/12) si procederà al relativo ricalcolo di tutta la somma dovuta in base alle aliquote deliberate dai Comuni, detraendo l'acconto versato a Giugno.

Un altro nodo da sciogliere è relativo alla "Dichiarazione IMU", prevista dalla norma istitutiva, ma che non si sa come, quando e in quali casi presentarla.

CARATZZOLO dr RAFFAELE