IMMOBILI — GLI ADEMPIMENTI

Un'agenda fitta di scadenze per la casa

Entro dicembre, non solo Ici e 36% ma anche lavori di manutenzione

La casa ricomincia a dare pensieri: in questi ultimi tre mesi dell'anno si susseguono scadenze fiscali e burocratiche ma, soprattutto, adempimenti legati alla sicurezza e al mantenimento dell'immobile in buono stato. Durante l'estate, infatti, nonostante il tempo sia propizio, è sempre difficile trovare chi effettui lavori di manutenzione e controllo. Ecco un pro-memoria dei principali adempimenti, obbligatori o comunque opportuni, per quest'ultimo trimestre.

Riscaldamento. Il primo appuntamento, ormai imminente (per chi ancora non ci ha pensato) è la verifica annuale delle caldaie, individuali e condominiali (si vedano gli articoli a pagina 2). Tra dieci giorni si accendono in mezza Italia, a seguire, fino al 1° dicembre nelle zone più temperate. Per il giorno di accensione i controlli devono essere stati fatti e i risultati annotati nel "libretto di caldaia". Non solo: bisogna prepararsi per tempo perché, se il tecnico incaricato segnala che devono essere effettuati alcuni lavori di manutenzione straordinaria, anche questi devono essere ultimati prima che la caldaia venga avviata.

È tempo di fare il budget e pianificare le uscite

Ristrutturazioni. Le agevolazioni (36% sulle spese e Iva al 10 per cento) durano fino al 31 dicembre 2005 ma vanno pianificate per tempo, soprattutto se si tratta di lavori in condominio, perché sono detraibili solo le spese pagate entro quella data e, fra progetti, delibere in assemblea e pagamenti a rate si può correre il rischio di andare fuori tempo. Non solo: per tutti i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2004 la detrazione potrà iniziare già l'anno prossimo, quindi più pagamenti si effettuano in questi ultimi mesi prima si inizia a risparmiare con il Fisco. Spetta all'amministratore inviare ai condomini la certificazione relativa alla rispettiva quota di spese condominiali sostenute per manutenzione, restauro e ristrutturazione, in modo che possa poi essere usata per la detrazione.

Manutenzione. In queste settimane, prima che inizi la stagione del maltempo, è necessaria una verifica ai tetti e alle grondaie. Un controllo dello stato delle ricoperture e la rimozione delle foglie cadute nelle grondaie può evitare danni anche gravi a causa di infiltrazioni e, soprattutto, ora è più facile eseguire riparazioni che, con la pioggia frequente, sarebbero molto complesse. Più in generale, per chi ha la villetta occorre affrettarsi per le verniciature (anche solo protettive) sui serramenti esterni, approfittando del bel tempo.

Ici. Negli ultimi giorni dell'anno, dal 1° al 20 dicembre, scatta l'ormai consueto appuntamento con l'imposta comunale sugli immobili. Il 20 si paga il saldo dopo l'acconto di giugno, che però poteva essere calcolato sulle aliquote 2003: quindi, chi ha approfittato di questa semplificazione ora deve rifare i conti sulla base di quelle deliberate per il 2004 (le informazioni si possono avere sul sito *www.ancicnc.it*), facendo attenzione al fatto che la rivalutazione dei moltiplicatori catastali prevista dal Dl 168/2004 non opera per l'Ici, essendo stata prevista solamente per la determinazione degli imponibili delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. La scadenza non interessa i soggetti i cui immobili sono situati nei Comuni che hanno deliberato termini di versamento diversi, per situazioni particolari (decesso del contribuente, alluvione, sisma). Le persone fisiche residenti all'estero possono invece eseguire in unica soluzione annuale il versamento per il 2004, sempre dal 1° al 20 dicembre 2004, con la sola maggiorazione del 3 per cento. Quest'anno, per chi ha già versato a giugno la prima rata, c'è anche il saldo del mini-condono Ici per immobili oggetto di sanatoria edilizia (3 € per metro quadro "abusivo")

Ascensori e sicurezza. Non c'è una scadenza precisa ma sono molti gli ascensori la cui verifica biennale va effettuata in questo trimestre, così come per i condominii, segnala l'Anaci (Associazione degli amministratori) va ricordato il controllo sulla sicurezza degli impianti nelle parti comuni, quinquennale oppure, in presenza di dipendenti, biennale. Discorso analogo per il certificato prevenzione incendi, necessario per la caldaia centralizzata o per le autorimesse con oltre dieci posti auto.

SAVERIO FOSSATI

La Finanziaria disegna i cambiamenti dal 2005

Affitti sotto controllo, rendite catastali in possibile crescita, polizza obbligatoria per le calamità. Ce n'è abbastanza da preoccupare i proprietari immobiliari, che infatti sono "insorti" contro i provvedimenti sulla casa contenuti nella bozza di Finanziaria 2005. E con loro anche i costruttori e gli stessi inquilini (che non hanno visto un soldo per il fondo sociale per locatori meno abbienti).

Affitti. La strategia del Governo si orienta su due fronti. Il primo, quello dei controlli, vede sorgere nuovi obblighi a carico dei Comuni e delle società erogatrici di servizi, che dovranno inviare all'Anagrafe tributaria i dati relativi ai premessi edilizi e ai contratti fornitura di gas, acqua e telefono (per l'energia elettrica l'obbligo esisteva già). Insieme, invieranno anche gli identificativi catastali dell'immobile interessato. Sarà quindi facile, con le tecnologie informatiche, incrociare i dati di proprietà e di intestazione dei contratti e scoprire che non coincidono, segno evidente che la casa è stata affittata. Per poi passare alla verifica dell'esistenza — soprattutto sotto il profilo degli adempimenti fiscali — del contratto di locazione.

L'altro fronte è quello di una sorta di "minimum tax" sulle case affittate per vacanze o a studenti (cioè al di fuori delle tipologie contrattuali previste dalla legge 431/98): se i canoni annui dichiarati corrispondono ad almeno il 10% del valore catastale dell'immobile non scatteranno accertamenti automatici su Irpef, Irpeg e imposta di registro.

Al Senato, intanto, è in conversione il Dl 240/2004, che differisce gli sfratti per gli inquilini disagiati.

Rendite e Ici. I Comuni potranno chiedere al Catasto di intervenire, cambiando il classamento delle unità immobiliari (quindi, di fatto, i relativi estimi), nelle "microzone" (quartieri) dove la differenza media tra valori di mercato e valori catastali si è fatta sproporzionata rispetto alla media delle microzone dell'intero territorio comunale. Un'arma che colpirà soprattutto gli immobili di pregio dei quartieri più centrali. Inoltre, va in pensione il «bollettino Ici», dal 2005 l'imposta si pagherà solo con il modello F24.

Polizza anticalamità. Già tentata senza successo negli anni scorsi, ora viene riproposta. I proprietari di casa dovranno obbligatoriamente stipularla. Tuttavia non mancano le perplessità: secondo il progetto originario lo Stato dovrebbe intervenire in aiuto alle Compagnie negli eventuali risarcimenti ma proprietari, Ania e consumatori (che calcolano l'onere in 190 euro a famiglia) hanno espresso preoccupazioni.

SA.FO.

(Corbis)

Gli appuntamenti

Riscaldamento
Il 15 ottobre si accendono le caldaie in molte zone del Centro-Nord e, a seguire, fino al 1° dicembre, nel resto d'Italia

Ristrutturazioni
Per tutti i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2004 la detrazione del 36% potrà iniziare già nel 2005

Ici
Il saldo Ici va pagato dal 1° al 20 dicembre (informazioni sul sito: www.ancicnc.it.)

Manutenzione
Ottobre è l'ultimo mese utile, prima del maltempo, per effettuare le verifiche dello stato degli infissi esterni, del tetto e delle grondaie, per evitare danni da infiltrazione

Un aiuto dall'esterno

Come scaricare il "peso" di tante scadenze e incombenze che riguardano la casa su qualcun altro? Il ricorso al commercialista per i tributi e quello alla banca per il pagamento delle bollette o delle rate dell'assicurazione è pratica ormai piuttosto diffusa. Meno comuni sono i contratti di assistenza da parte di ditte qualificate per i controlli e le riparazioni degli impianti, in particolare la caldaia e lo scaldabagno autonomi, l'impianto di condizionamento e quello antifurto.

■ Questi accordi propongono, in genere, due tipi possibili di assistenza: quella di semplice manutenzione e controllo degli apparecchi e quella che include anche i pezzi di ricambio (e, più raramente, le riparazioni), con un forfait annuale, che può dipendere dal tipo di apparecchio. Per esempio il costo tipico per un'assistenza alle caldaie singole può variare oggi da 70 a 90 euro annuali, a cui aggiungere 20-25 euro per la garanzia di pezzi di ricambio (caldaie a fiamma pilota) e una decina di euro in più (caldaie ad accensione elettronica).

■ Demandare in toto ad altri la gestione degli immobili e il pagamento di bollette e tributi può essere la soluzione a piccoli problemi e riparazioni spicciole ma diventa quasi una necessità quando si è proprietari di una casa di villeggiatura, lontana dalla residenza. L'incombenza è in genere assunta da agenzie immobiliari specializzate che spesso assicurano anche la locazione dell'alloggio e dispongono di un pool di artigiani per risolvere i guasti in fretta, fornendo un servizio "a tutto tondo".

AL.ST.

DALLA PRIMA PAGINA

Se quattro mura sono un labirinto

Ad esempio, dalla legislazione in materia di impianti e di edilizia che, per adeguarsi alle sempre crescenti complessità della vita moderna e delle altrettanto assai sentite esigenze di maggior sicurezza e di miglior vivibilità possibile, addossa ai proprietari, agli inquilini e ai loro professionisti una serie di compiti sempre nuovi e sempre più delicati.

Una parte non indifferente la svolgono infine gli stessi "utenti" delle abitazioni: da un lato, le esigenze dettate da un tenore di vita il più possibile all'avanguardia sollecitano la soluzione di problemi nuovi e di assai raffinata gestione; d'altro la pretesa di affermazione del proprio punto di vista quando non anche dei propri diritti generano a volte difficoltà di rapporti interpersonali che, ad esempio, gli amministratori condominiali e i consulenti dei singoli soggetti coinvolti non sempre riescono a risolvere con agilità.

Occorrono esperti seri che spesso, invece, mancano

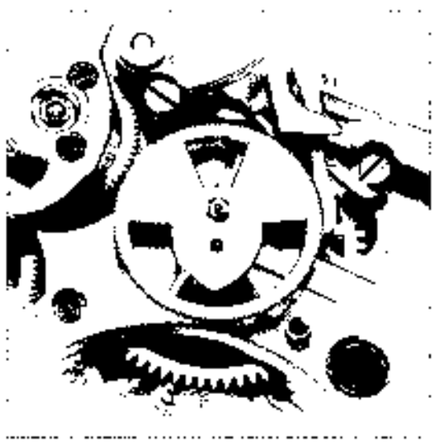
Insomma, la casa è un bene con cui abbiamo una familiarità tale da avere la ferma convinzione che ogni problema ad essa relativo si possa risolvere con il più classico dei "fai-da-te". Invece essa coinvolge un insieme di tematiche la cui complessità e delicatezza rendono necessario l'intervento di esperti seri, preparati e dotati di una specifica professionalità, spesso carente negli operatori che si incontrano in questo campo.

Basti solo pensare, per rendersene conto, alla massa dei problemi che vi sono da gestire quando si tratta di comperare la casa e di finanziare l'acquisto: si inizia dalla fondamentale questione dell'analisi — spesso non facile — del rapporto tra costo della casa e sua ubicazione in un contesto cittadino ove occorre valutare le infrastrutture pubbliche presenti e future che ne condizionano l'utilizzo. Ci si sposta poi dal problema della sicurezza della contrattazione preliminare a quello dei rapporti con l'agenzia di intermediazione. Si passa quindi dalle verifiche tecniche (lo stato di fatto del bene e la sua dotazione impiantistica) a quelle sulla regolarità urbanistica e, infine, alla pianificazione fiscale dell'acquisto e della pratica di mutuo, in relazione alla capacità di spesa dei soggetti interessati e alla complessità più o meno spiccata del loro restante patrimonio.

ANGELO BUSANI

Alla Lange i cronografi si costruiscono ancora con i metodi tradizionali...

Con il cuore e l'ingegno.



A. LANGE & SÖHNE
GLASHÜTTE I/SA