

Dimensione immagine:

francobollo media grande tiff

Il Tirreno del 29/08 pag. 12

12

LUNEDÌ 29 AGOSTO 2011

IL TIRRENO

**INUMERI**

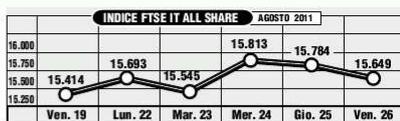
Tasso di sconto euro: 1%  
Euribor a 6 mesi: 1.824%  
Inflazione: 2.7%  
Disoccupazione: 8.4%

**l'esperto risponde**  
Chi desidera porre questi o per le varie rubriche può scrivere a «Consulenza portafoglio»  
Il Tirreno viale Allen, 9 Livorno (fax: 0586-402066),  
indicando indirizzo e numero di telefono.

**ortafoglio**

**LA SCADENZA**

Mercoledì prossimo ultimo giorno per versare la quota delle imposte rateizzate da parte di chi non ha partita Iva.



**Sportello previdenza**  
Il sabato è possibile telefonare dalle 10 alle 12 al 0586-220731  
a cura di Felice Silvestri

**Consulenza fisco**  
a cura di Giampiero Della Nina

**NORMATIVA**  
Le novità sul trattamento di reversibilità

Mi è stato riferito che la recente legge di conversione del decreto legge n° 98/2011 ha in parte modificato la normativa sul pensionamento di reversibilità.

Potrei essere informato al riguardo?

Franco C., Prato

La recente manovra stabilisce che dal 1° gennaio 2012 la percentuale dei trattamenti di reversibilità (nei casi di matrimonio con il dante causa contratto a età del medesimo superiore a 70 anni con una differenza di età tra i due coniugi superiore a 20 anni) subisce una riduzione del 10% per ogni anno di matrimonio mancante al raggiungimento dei 10.

Tale riduzione non trova comunque applicazione in presenza nel nucleo familiare di figli di minore età, studenti o inabili.

**NATO NEL 1950**  
Quota 96 nel 2011  
essente dalla manovra

Sono un lavoratore dipendente del settore privato, nato il 26 ottobre 1950, con un'anzianità contributiva di 35 anni raggiunta lo scorso mese di giugno. Gradirei sapere se il mio pensionamento di anzianità risulta regolato dalle norme più restrittive della recente manovra.

Luigi A., Livorno

Con la quota 96 (61 di età e 35 anni di contributi) raggiunta nel 2011, il pensionamento di anzianità risulta escluso dalla recente manovra.

**REQUISITO MINIMO**  
Occorrono sempre 35 anni di versamenti

Da quest'anno i lavoratori dipendenti maturano il diritto alla pensione di anzianità con la quota 96, costituita da età ed anzianità contributiva. Gradirei sapere se anche per tale quota è richiesto il requisito minimo di 35 anni di contributi.

Mario A., Pisa

La risposta è affermativa.

**Il requisito contributivo minimo di 35 anni è sempre richiesto per la determinazione della quota.**

La quota 96, che viene richiesta per gli anni 2011 e 2012 per il diritto alla pensione di anzianità da parte dei lavoratori dipendenti, è costituita da 60 anni di età e 36 anni di contributi o da 61 anni di età e 35 anni di contributi.

**PARTITA IVA**  
Non può avere la contribuzione ridotta

Dal 2009 ho aperto partita Iva. Avendo superato il 65° anno di età, ho chiesto all'Inps di pagare i contributi nella misura ridotta del 50%, ma tale possibilità mi è stata negata perché non risulta essere pensionato Inps.

Vorrei sapere a chi spetta l'accennata riduzione contributiva.

Aldo S., Lucca

Ai sensi dell'art. 59, comma 15, della legge n. 449/97, possono ottenere, a domanda, la riduzione al 50% dei contributi, con riferimento alla sola quota di pensione, poiché restano invariate le quote relative alla maturità e agli infortuni, i lavoratori autonomi (artigiani, commercianti, coltivatori), già titolari di pensione diretta Inps, che possono far valere 65 anni di età.

**I CRITERI**  
Assegno sociale: ecco chi ne ha diritto

Mia sorella, separata dal marito, percepisce un assegno di mantenimento di 400 euro al mese per 13 mensilità. Poiché non possiede altri redditi e il prossimo mese di ottobre compirà 65 anni, gradirei sapere se può ottenere l'assegno sociale erogato dall'Inps.

Luciano M., Livorno

Il reddito annuo della sorella del lettore è pari a 5.200 euro (400 euro per 13 mensilità) mentre, per l'anno 2011, l'importo mensile dell'assegno sociale è fissato nella misura di 417 euro e per aver diritto a tale prestazione economica non bisogna superare, sempre nel 2011 5.425 euro. Chi non supera tale soglia, annualmente stabilirà percepirà l'asse-

gno sociale in misura ridotta, pari alla differenza tra il limite di legge ed il reddito posseduto.

Si ricorda che per il diritto all'assegno sociale si considerano tutti i redditi a eccezione di quelli derivanti dalla casa di proprietà se abitata, delle indennità di accompagnamento, delle indennità di comunicazione per i sordomuti, dei trattamenti di fine rapporto, dei trattamenti di famiglia e delle competenze arretrate soggette a tassazione separata.

**L'OPZIONE**  
Contributivo con 5 anni di versamenti dal 1996 in poi

Il 14 settembre prossimo compirò 60 anni di età e presso l'Inps ho un'anzianità contributiva di 16 anni.

Potrò ottenere la pensione optando per il sistema contributivo?

Silvia N., Grosseto

La lettrice potrà optare per la pensione calcolata con il sistema contributivo se potrà far valere almeno 5 anni di contribuzione versati dal 1996 in poi.

**PENSIONE**  
Le differenze fra i tre sistemi di calcolo

Potrei essere informato sui criteri di calcolo della pensione nei tre sistemi (contributivo, misto e misto) per i lavoratori dipendenti del settore privato?

Giuliano S., Livorno

Il sistema di calcolo retributivo determina l'importo delle pensioni sulla base delle retribuzioni percepite negli ultimi anni di lavoro. Per i lavoratori dipendenti, la pensione è calcolata per il periodo contributivo fino al 31 dicembre 1992, sulla base della retribuzione media annuale degli ultimi 5 anni (quota A) e per quello relativo al periodo dal 1° gennaio 1993 in poi, prendendo in esame la retribuzione media annuale degli ultimi 10 anni (quota B).

La somma delle due quote costituisce l'importo pensionistico.

Il sistema di calcolo contributivo determina l'importo delle pensioni sulla base dei

versamenti contributivi effettivamente effettuati durante la vita lavorativa. Tale sistema di calcolo è entrato in vigore a pieno regime dall'anno 1996 per tutti i neo assunti.

Il sistema di calcolo misto, che è applicato a tutti i lavoratori con meno di 18 anni di contributi alla data del 31 dicembre 1995, prevede il calcolo con il metodo retributivo fino al 31 dicembre 1995 e quello con il metodo contributivo dal 1° gennaio 1996 in poi.

**LA LEGGE**  
Supplemento e integrazione al minimo

Gradirei conoscere la normativa che regola il supplemento di pensione e come tale supplemento si rapporta con una pensione integrata al trattamento minimo.

Sandro N., Carrara

Il lavoratore (dipendente o autonomo) che dopo la liquidazione della pensione presta attività lavorativa e versa altri contributi in aggiunta a quelli già utilizzati per il calcolo della pensione stessa, ha diritto a percepire, a domanda, un supplemento del trattamento pensionistico che può essere richiesto:

- qualora risultino trascorsi almeno cinque anni dalla decorrenza della pensione originaria, ovvero da quella del precedente supplemento;
- qualora siano passati due anni dalla decorrenza della pensione originaria o dal precedente supplemento, a condizione però che il pensionato abbia compiuto l'età pensionabile per il trattamento di vecchiaia.

Questa possibilità può essere esercitata una sola volta.

Il supplemento di pensione si somma all'importo della pensione originaria salvo che quest'ultima non risulti integrata al trattamento minimo nel qual caso l'aumento conseguente viene portato in detrazione della relativa integrazione erogata per cui molto spesso accade che gli ulteriori contributi versati non comportano alcun aumento della pensione in godimento.

L'aumento effettivo del trattamento pensionistico si verifica solo quando con la liquidazione del supplemento risulta assorbita l'intera integrazione.

**VENDITA**  
Rivalutazione dei terreni, riaperto il termine

Vorrei sapere se risponde al vero che sono stati riaperti i termini per la rivalutazione dei terreni edificabili. Dovrei vendere un'area edificabile ricevuta per successione nel 1965 già rivalutata nel 2010, ma che a seguito dei prezzi di mercato correnti e di nuova perizia dovrei procedere ad una nuova rivalutazione.

B.N., Livorno

Con il decreto legge 70/2011, convertito nella legge 106 del 12 luglio 2011, è stato riaperto il termine scaduto il 31 ottobre scorso, per la rideterminazione del valore fiscale al 1° luglio 2011, dei terreni edificabili e agricoli di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali che viene ora fissato al 30 giugno 2012.

Possono fruire della rivalutazione anche coloro che hanno già effettuato precedenti rivalutazioni; in tal caso, tuttavia, essi devono rideterminare il valore al 1° luglio 2011, predisponendo una nuova perizia di stima, asseverata da un soggetto iscritto all'albo degli architetti, degli ingegneri, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici e dei periti agrari, dei periti industriali edili. Il valore risultante dalla perizia deve essere assoggettato ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, con aliquota pari al 4%, da versarsi tramite F24 in unica soluzione o, al massimo, in 3 rate annuali di pari importo a partire dal 30 giugno 2012. Le rate successive alla prima vanno maggiorate dell'interesse pari al 3% annuo. Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva sarà assunto come valore iniziale del terreno al momento della rivendita e ciò vuol dire che il contribuente pagherà l'imposta sulla eventuale plusvalenza determinata dalla differenza fra il corrispettivo della vendita ed il valore di stima.

Rispetto alle leggi precedenti che disciplinavano la rideterminazione del valore dei terreni, la legge in esame, introduce una novità importantissima che riguarda chi ha già in precedenza rivalutato un terreno (al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003, al primo gennaio 2005, al primo gennaio 2008 o al primo gennaio 2010). Se c'è stato un nuovo incremento di valore, è possibile rivalutarlo ancora, e oggi si può detrarre dal

l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo dell'imposta sostitutiva già pagata in precedenza. Fino all'anno scorso, invece, era necessario pagare interamente la nuova imposta, e poi chiedere il rimborso di quanto pagato in precedenti rivalutazioni.

**ACQUISTO**  
Contratto preliminare, quando occorre il notaio

Devo stipulare un preliminare per l'acquisto di un fabbricato. Tale atto deve essere fatto necessariamente in presenza di notaio o anche è possibile formarlo fra i soli interessati?

N.N., Lucca

Il preliminare può essere formato con una semplice scrittura privata fra promittente venditore e promittente acquirente.

Se, invece è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata occorre l'intervento di un notaio. In quest'ultimo caso, l'atto dovrà essere trascritto come impone l'articolo 2845 bis del codice civile. Circa gli effetti della trascrizione a favore del promittente acquirente, l'articolo 2845 bis, 2° comma, precisa che la trascrizione del contratto definitivo, o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare, mettendo così al riparo il promittente acquirente dalle nefaste conseguenze che deriverebbero da esse.

Da tener presente però il disposto dell'articolo 2845, 3° comma, il quale dispone che gli effetti della trascrizione del preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta fra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla data di trascrizione del preliminare, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto di esecuzione del preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2852, 1° comma n. 2, diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre pattuita nel preliminare.

**ANTIQUARIO**  
Disdetta, non conta l'indirizzo ma la sua ricezione

Svolgo la mia attività di antiquario in una piccola bottega. In realtà i locali fanno parte di uno stabile sottoposto al vincolo architettonico, anche se io entro direttamente da una strada secondaria e non ho nessun rapporto con l'ingresso principale del palazzo. In tutti questi anni ho sempre pagato tutte le spese cond-

miniali relative sia all'androne che al cortile, dei quali, ripeto, non beneficio in alcun modo. Adesso, come se non bastasse, il proprietario mi ha disdetto il contratto per la prossima scadenza inviandomi però la raccomandata all'indirizzo principale del palazzo.

Sinceramente ho molti dubbi sulla regolarità di questa lettera, visto che uno degli elementi fondamentali è certamente sbagliato. Cosa mi consiglia di fare, anche in ordine alle

spese condominiali, che, a questo punto, non vorrei proprio più pagare.

C.S., Livorno

La sua lettera è aperta a numerose possibilità, in quanto non fornisce gli elementi utili a rispondere correttamente soprattutto sulla questione della disdetta.

Proprio per questo rispondiamo per primo alla questione degli oneri accessori, dandole probabilmente un dispiacere. Fermo restando, infatti, che lei ha diritto di richiedere

i bilanci e la ripartizione delle spese, proprio per controllare se effettivamente le spettano quelle voci, diciamo comunque che la giurisprudenza ormai è pacifica nel considerare le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, in linea generale, suddivisibili tra tutti i condomini, anche quelli che hanno del locale nello stesso palazzo ma con ingresso separato.

Per ciò che concerne la disdetta, dobbiamo dirle che l'elemento caratterizzante non è l'indirizzo al quale viene

mandato l'atto, ma la sua ricezione da parte del soggetto interessato. Cioè, il fatto che la sua raccomandata sia stata inviata ad un indirizzo differente - nella fattispecie al portiere del palazzo - non è detto che sia rilevante, quello che conta è che al suo interno sia ben individuato il locale per il quale s'intende disdetta il contratto e, soprattutto, che sia realmente arrivata a lei.

Questo perché quello che conta è che la manifestazione di volontà del locatore sia portata a conoscenza del conduttore.

Lei. Ciò vuol dire che se Lei l'imposta ricevuta, difficilmente potrà opporsi all'eventuale sfratto sostenendo l'irregolarità della disdetta.

Diversa cosa è se invece è in grado di dimostrare che tale atto non le è mai stato consegnato, in quanto, come abbiamo detto molte volte, la regolarità della disdetta e la sua ricezione da parte del conduttore nei termini di legge è l'elemento basilare che viene accertato dal giudice per emettere la convalida di sfratto.

**Condominio**  
a cura del Centro studi ASPPI Livorno