



CIRCOLARE INFORMATIVA: APRILE 2011

MEDIAZIONE OBBLIGATORIA SULLE CONTROVERSIE LEGALI

Dal 20 marzo 2011 entra in vigore il Dlgs 28/2010 che sancisce l'obbligatorietà di rivolgersi presso una società di mediazione per risolvere le liti legali e commerciali; ciò vuol dire che non occorre più rivolgersi ad un avvocato in caso di alcune controversie legali.

La conciliazione è da subito obbligatoria per le seguenti questioni: *diritti reali (proprietà, l'enfiteusi, il diritto di superficie, l'usufrutto, il diritto reale d'uso, il diritto reale di abitazione, le servitù (o servitù prediali), diritti reali di garanzia, il pegno, l'ipoteca; si collegano questi anche questioni come l'usucapione etc) *divisione *successioni ereditarie * patti di famiglia * locazione (affitti) * comodati *affitti di azienda * risarcimento danni da responsabilità medica, stampa o altro mezzo di pubblicità * contratti assicurativi * contratti bancari * contratti finanziari --- Successivamente dal 20 marzo 2012 sarà obbligatoria la conciliazione anche per controversie relative al * condominio e * risarcimento danni derivante da circolazione di veicoli e natanti.

COME FUNZIONA LA MEDIAZIONE:

** per ottenere il riconoscimento di un proprio diritto, da questo momento non occorre più rivolgersi all'avvocato ma è **obbligatorio** rivolgersi ad una delle società di mediazione (in ogni caso si può comunque essere assistiti dal proprio avvocato presso tali enti).

** Elenco delle società di mediazione > > www.giustizia.it digitando nella casella 'cerca' > 'organismi di mediazione'

** per risolvere la questione si paga una tariffa definita per legge (che non è troppo elevata) e si procede con la mediazione che può finire o meno con un accordo con la controparte; **solo** se non si arriva ad una mediazione allora **si può** procedere davanti al giudice con una normale causa.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Dal 29/03/2011 in tutti i contratti di locazione e nei rogiti di compravendita degli immobili dovrà essere indicata la dicitura che il conduttore o l'acquirente 'dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'edificio' ** dal 01/01/2012 in tutti gli annunci di vendita di immobili dovrà essere indicato l'indice di certificazione energetica dell'immobile.

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

RIEPILOGO:

**** si può applicare solo sui fabbricati adibiti ad uso abitativo**

**** la cedolare secca è fissata al 21% sul 100% degli affitti (senza riduzione forfettaria del 15%) per i contratti normali 4+4, mentre è il 19% per i contratti a canone concordato.**

**** il primo periodo di imposta su cui è applicata è il 2011**

**** la cedolare implica:** - non si paga più il 2% di imposta di registro né alla registrazione né ai rinnovi successivi - per il 2011 per i contratti registrati o rinnovati con le regole normali fino al 6 aprile 2011 e quindi hanno pag. l'imposta di registro, purtroppo non è possibile chiedere quest'ultima a rimborso - per i contratti nuovi e per i rinnovi dal 6 aprile in poi, per chi vuole applicare la cedolare occorre fare una comunicazione con il nuovo modello 69 - per i contratti già registrati o rinnovati alla data del 6 aprile (per cui si è già pag. l'imposta di reg.) l'opzione si farà direttamente in unico 2012.

NB: se un fabbricato ha più di un proprietario, ciascuno può decidere se applicare la tassaz. ordinaria o la cedolare

**** se si applica la cedolare non si può più applicare l'aggiornamento ISTAT sugli affitti (in caso di più proprietari l'ISTAT si applica solo in % dei proprietari che restano nella tass. ordinaria)**

**** coloro che passano dalla tassaz. ordinaria alla cedolare devono già nell'anno di opzione versare gli acconti sulla cedolare invece dell'IRPEF ordinaria.**

ACCONTI SU 2011 cedolare secca: occorre calcolare l'85% dell'affitto totale e versare il 40% di questo importo a giugno e il 60% a novembre:

*** se l'acconto totale è inferiore a euro 51,65 allora non è dovuto;**

*** se l'acconto è inferiore a euro 257,52 si versa solo tutto a novembre;**

**** comportamento da tenere nel caso il contratto fosse già in essere su tutto il 2010:** si detrae dagli acconti calcolati dagli acconti normali e si versano i nuovi acconti con i codici appositi (in definizione);

**** se il contratto è nuovo gli acconti vanno versati comunque.**

AGEVOLAZIONE 55% VADEMECUM RIEPILOGATIVO AGGIORNATO

**** CAPPOTTO ESTERNO:** limite max 100.000 euro, occorre l'asseverazione del tecnico + spedire all'Enea entro 60 gg con racc. la certificazione energetica e telematicamente sempre all'Enea la scheda informativa

**** INFISSI:** max 60.000 euro, occorre l'attestazione di fabbrica + fare la comunic. telematica all'Enea

**** PANNELLI SOLARI PER PROD. ACQUA CALDA :** idem come infissi

**** CALDAIE A CONDENSAZIONE:** limite euro 30.000: attestazione di fabbrica + spedire all'Enea entro 60 gg con racc. la certificazione energetica e telematicamente sempre all'Enea la scheda informativa

Occorre in ogni caso sempre conservare tutte le ricevute delle comunicazioni telematiche, delle raccomandate, le fatture e le copie dei bonifici bancari (obbligatori per ogni spesa tranne che per oneri di urbanizzazione eventuali)