

AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agenzia delle entrate è una delle quattro agenzie fiscali alla quale sono state affidate funzioni riguardanti le entrate tributarie erariali, quali:

- l'informazione e l'assistenza ai contribuenti, anche tramite servizi telematici;
- l'accertamento, il controllo di errori o di evasioni fiscali;
- la gestione del contenzioso tributario davanti alle Commissioni tributarie.

I servizi che l'agenzia delle entrate offre sono:

- Atti giudiziari;
- Bollo auto;
- Controllo formale – Calcolo delle rate per le somme dovute;
- Flusso tematico mod. 730- 4;
- Partite IVA comunitarie;
- Servizi catastali;
- Servizi telematici;
- Tessera sanitaria/ Codice fiscale;
- Valori bollati – Contrassegni telematici.

Gli uffici dell'agenzia delle entrate, per la regione Campania, sono in:

– **Avellino** (CONCA DELLA AMPANIA)

- **Sant' Angelo dei lombardi**, via del boschetto 1 -83054- tel. 0827/216711- fax 0827/24110- e-mail: UL.SANTANGELODEI Lombardi@AGENZIAENTRATE.IT;

– **Caserta** (CONCA DELLA CAMPANIA)

- **Teano**, via sturzo s.n.c., 81057, tel. 0823/885090, fax 0823/875155, e- mail:UL.TEANO@AGENZIAENTRATE.IT;

– **Caserta**, (MACERATA CAMPANIA)

- **Santa Maria Capua Vetere**, piazza San Pietro 1, 81055, tel. 0823/699511, fax 0823/699536, e-mail: UL.SANTAMARIACAPUAVETERE@AGENZIAENTRATE.IT;

– **Napoli** (GIUGLIANO IN CAMPANIA)

- **Napoli**, via montedonzelli 48, 80128, tel. 081/6137211, fax 081/6137471, e-mail: UL.NAPOLI2@AGENZIAENTRATE.IT;

– **Napoli** (PALMA CAMPANIA)

- **Nola**, via Naz. Della Puglie 50, 80035, tel. 081/8220111, fax 0818220330, e-mil: UL.NOLA@AGENZIAENTRATE.IT;

Per tutte le altre informazioni cliccare sul sito www.agenziaentrate.it

Cessazione di fabbricato:

Chi cede la proprietà o consente a qualunque altro titolo l'uso di un fabbricato o parte di esso, per un periodo superiore ad un mese, deve darne comunicazione all'autorità di P.S. Questa comunicazione entro 48 ore dalla consegna dell'immobile e può essere effettuata sia da persona fisica che giuridica. La comunicazione deve essere presentata, mediante modulo, presso la Questura o il Commissariato di Pubblica Sicurezza oppure spedita per posta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Sito di riferimento: www.poliziadistato.it

Registrazione del contratto:

Per richiedere la registrazione di un contratto basta recarsi presso una qualsiasi sede locale dell'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio competente per territorio in base all'ubicazione dell'immobile. Per la registrazione occorre presentare:

- due copie dell'atto, con firma in originale;

Contratto di locazione abitativa:

Per la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo esistono due possibili forme di contratto:

- **contratti di libero mercato:** si basano sulla libera contrattazione tra il locatore e il conduttore. Hanno durata obbligatoria di 4 anni + 4 anni di rinnovo e non hanno alcun beneficio fiscale. Le caratteristiche fondamentali sono:
 - durata del contratto: 4 anni + 4 anni;
 - entità del canone: libero;
 - agevolazioni fiscali per il proprietario: nessuna;
 - schema di contratto: libero.

Riferimento: art. 2, legge 431/98.

- **contratti concertati:** con canoni che devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Si dividono in contratti ad uso abitativo, ad uso transitorio e ad uso studenti universitari. Le principali caratteristiche sono:
 - **ad uso abitativo:**
 - durata del contratto: 4 anni + 4 anni;
 - durata del contratto: 3 anni + 2;
 - entità del canone: fissata dall'accordo territoriale tra Sindacati degli inquilini e Associazioni dei proprietari (dipende da comune a comune)
 - agevolazioni fiscali per il proprietario: imposta di registro ridotta del 30% ,IRPEF sul 59,5 % del canone annuo, Ici ridotta (dipende da comune a comune).

- agevolazioni fiscali per gli inquilini: se il reddito non supera 15.493,71 euro: detrazione IRPEF di 495,80 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro, la detrazione è di euro 247,90.

- *ad uso transitorio,*

- *ad uso studenti universitari.*

Contratto di comodato d'uso:

Secondo l' articolo 1083 del Codice Civile il **comodato** è il contratto con il quale una parte detta **comodante** consegna all'altra detta **comodatario** una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Con il contratto di comodato d'uso è possibile, ad esempio, dare ad un proprio familiare un appartamento.

Il comodato può avere per oggetto le cose mobili o immobili, le universalità (come l'azienda) e i beni mobili registrati, e, quale contratto obbligatorio, non attribuisce al comodatario alcun diritto reale sulla cosa, ciò che lo distingue dall'usufrutto.

Il comodato è essenzialmente gratuito, quando si stabilisce una controprestazione (anche in “nero”) si realizza un contratto di locazione (Cass. 276/75); per il contratto di comodato di un immobile non è necessaria la forma scritta, in forma scritta il contratto di comodato è soggetto a registrazione, pari a 129,11 euro (DPR 26.04.86, n° 131, tariffa art. 5).

Peraltro, il requisito della gratuità del comodato non viene meno per il fatto che il comodatario debba sostenere in proprio, senza diritto al rimborso, le spese per l'uso della cosa (art. 1808 cod. civ.), ad es. il pagamento degli oneri inerenti al bene concesso in comodato, purché non siano tali da assumere il carattere di un vero corrispettivo e rimangano nell'ambito di mere prestazioni modali (c.d. comodato cum onere).

Il contratto di comodato può essere senza determinazione di data, in questo caso si parla di comodato precario.

Obblighi del comodatario:

- è tenuto a restituire la cosa ricevuta alla scadenza del termine convenuto e comunque qualora, in casi di urgente e improvviso bisogno, il comodante ne richieda la restituzione;
- se non è stato fissato un termine di restituzione, né tale termine risultasse dall'uso particolare al quale il bene è destinato, il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena gliene viene fatta richiesta da parte del comodante;
- senza il consenso del comodante non può concedere ad un terzo l'oggetto ricevuto in comodato;
- è obbligatorio a custodire e a conservare il bene ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia. Non può farne un uso diverso da quello indicato nel contratto o da quello cui il bene è, per natura, destinato. Se l'obbligato non adempie a tali obblighi, il comodante può chiedere l' immediata restituzione della cosa, oltre ad un risarcimento del danno;
- non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi del bene.

Le spese per l'uso della cosa e spese straordinarie:

Il comodatario ha diritto ad essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti.

Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione (nella specie, straordinaria) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretendere il rimborso dal comodante (Cass. 15543/2000).

La clausola del contratto di comodato che addossi al comodatario le spese di straordinaria manutenzione volta a consentire l' uso concessogli non osta anche il comodatario ai sensi dell' art. 1808 c.c. ottenga il rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa, ove ne dimostri il carattere straordinario e urgente (Tribunale Bergamo, 20 novembre 2001).

Il carattere di essenziale gratuità del comodato viene meno solo se il vantaggio conseguito dal comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese (Cass. 3021/2001).

E' possibile prevedere nel contratto di comodato di un immobile, a carico del beneficiario, il versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese. L' entità deve essere tale da lasciare ragionevolmente escludere la dissimulazione di un sottostante contratto di locazione (Cass. 4976/97).

Il sito di riferimento è www.tutelati.it