

mai 27/1/16

IPSOA QUOTIDIANO

CON EFFETTO DAL 1° GENNAIO - 12 NOVEMBRE 2015 ORE 06:00

Legge di Stabilità 2016, IMU: cambiano le regole per gli imbullonati

di Girolamo Ielo - Dottore commercialista e revisore contabile, esperto finanza territoriale

Nuova disciplina per la determinazione della rendita catastale degli immobili classificati nei gruppi catastali D ed E: gli imbullonati escono dalla rendita catastale. Infatti, la nuova disciplina, prevista dal disegno di legge di Stabilità 2016 con decorrenza dal 1° gennaio prossimo, esclude i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti - funzionali allo specifico processo produttivo - dall'ambito della valutazione catastale (attraverso stima diretta), alla quale rimangono invece soggetti il suolo, le costruzioni e i soli impianti ad essi strutturalmente connessi che accrescono normalmente la qualità ed utilità dell'unità immobiliare.

Il disegno di legge di Stabilità per il 2016 (art. 4, commi da 9 a 11, AS 2111) contiene una nuova disciplina della **determinazione della rendita catastale** (attraverso stima diretta) degli immobili **classificati nei gruppi catastali D ed E**, con esclusione dalla stessa stima diretta dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Rimangono invece soggetti il suolo, le costruzioni ed i soli impianti ad essi strutturalmente connessi che accrescono normalmente la qualità ed utilità dell'unità immobiliare.

L'attuale sistema di imposizione

Le norme e la prassi prevedono che, per gli immobili a destinazione speciale, censibili nelle categorie del gruppo D ed E, la rendita catastale è determinata attraverso un **procedimento di stima diretta**, specifico per ciascun immobile a destinazione produttiva, che, come tale, è soggetto ad una puntuale valutazione tecnica, caso per caso, delle componenti edilizie e impiantistiche da prendere in considerazione. La valutazione tecnica è operata dai professionisti incaricati dalla proprietà, al momento della presentazione dei documenti di aggiornamento catastale (tramite la procedura DOCFA) ed è verificata dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda il perimetro concettuale degli impianti da considerare nella stima, la circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio chiarisce che:

"[...] al fine di valutare quale impianto debba essere incluso o meno nella stima catastale, deve farsi riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche della circostanza che lo stesso sia **"fisso"**, ovvero **stabile (anche nel tempo)**, rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare [...]"

In virtù di ciò sono da considerare, nella determinazione della rendita catastale, gli impianti che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad una unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, a prescindere dal mezzo di unione di tali impianti agli elementi strutturali dell'unità stessa. Pertanto, nella determinazione della rendita catastale, si deve tenere conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'immobile - senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso

- e che, al tempo stesso, sono caratterizzati da specifici requisiti di "immobilità", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura.

La circolare diventa norma primaria

La legge di Stabilità 2015 (art. 1, comma 244, legge n. 190/2014) ha indicato la circolare n. 6/T del 2012 quale strumento di **interpretazione autentica** per la corretta applicazione del procedimento di stima diretta degli immobili a destinazione produttiva, finalizzato all'attribuzione della rendita catastale.

Questa disposizione ha rafforzato ulteriormente l'attività accertatoria dell'Agenzia delle Entrate.

Le controversie e il peso tributario

In virtù di tali orientamenti (di prassi e di norma), il peso tributario su questi immobili è aumentato in modo esponenziale. Da qui il numero ragguardevole di **ricorsi tributari** da parte dei proprietari delle stesse unità immobiliari conseguenti agli accertamenti delle componenti impiantistiche.

Sulla materia si è formata un **orientamento giurisprudenziale favorevole all'Amministrazione finanziaria**. Questa prassi giurisprudenziale si è consolidata per talune tipologie di immobili ed impianti, con particolare riferimento alle centrali elettriche.

Il sistema impositivo proposto

Al fine di ridurre il peso tributario il Governo ha dettato - nel Ddl di Stabilità 2016 - disposizioni che vanno verso questo obiettivo.

In particolare, l'art. 4, comma 9, del Ddl stabilisce che:

"a far data dal **1° gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei **gruppi D ed E**, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono **esclusi** dalla stessa stima diretta **macchinari, congegni, attrezzature** ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Nella relazione illustrativa del Ddl è evidenziato che "la disposizione [...], seppure diretta a rideterminare i criteri di accatastamento degli immobili appartenenti all'intero gruppo catastale D, tuttavia tende ad incidere sulle unità immobiliari censibili nelle sole categorie catastali "D/1 - Opifici" e "D/7 - Immobili per le attività industriali" caratterizzate da una presenza di impianti e macchinari molto più significativa rispetto a quanto riscontabile negli immobili censiti nelle altre categorie del gruppo D, per i quali tale presenza può essere considerata marginale".

Atti di aggiornamento: immobili già censiti

A partire dal 1° gennaio 2016, gli intestatari degli immobili, innanzi visti, possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedura DOCF), per la determinazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto delle novità introdotte.

Atti di aggiornamento: anno 2016

È previsto, limitatamente all'anno 2016, che gli atti di aggiornamento delle rendite relative agli immobili in questione devono essere presentati **entro il 15 giugno 2016** per avere **effetto retroattivo al 1° gennaio 2016**. Nella relazione illustrativa del Ddl è chiarito che questo intervento normativo "è indispensabile per superare la previsione generale di cui all'art. 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011, relativo alla disciplina IMU, secondo cui per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando le rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno

di imposizione". Senza questa modifica, continua la relazione, "le nuove rendite si applicherebbero ai fini della determinazione della base imponibile IMU e TASI solo dal 1° gennaio 2017".

L'inserimento del termine del 15 giugno 2016 consente ai contribuenti di versare la prima rata dei tributi entro il termine del 16 giugno 2016 con l'applicazione della nuova rendita.

Contributo ai comuni

È prevista l'assegnazione di un contributo ai comuni in ragione del minore gettito IMU e TASI derivante dall'applicazione del nuovo sistema di determinazione delle rendite. Il contributo annuo è fissato in 155 milioni di euro.

Copyright © - Riproduzione riservata

