

Newsletter n. 1/2016

Legge di Stabilità 2016/1: Gli “Imbullonati”

In data 30 dicembre 2015 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato” (di seguito “Legge di Stabilità” o anche “Legge”).

Data la vastità dei temi coinvolti, l'analisi delle novità più significative è stata suddivisa in più compendi, di cui il presente rappresenta il primo in ordine di pubblicazione.

In particolare, in questa sede sarà analizzato il tema del risparmio d'imposta ai fini IMU e TASI, in relazione alle unità immobiliari censite nelle categorie D ed E, come diretta conseguenza della riforma delle rendite catastali disposta dall'art. 1 comma 21 della Legge in parola.

Tale analisi sarà sviluppata come segue:

1. Sintesi normativa e di prassi;
2. Effetti sugli immobili già censiti;
3. Modalità e tempi per la determinazione delle rendite.

Sintesi normativa e di prassi

I commi 21 e 22 dell'art. 1 della Legge di Stabilità, con l'obiettivo primo di alleggerire la pressione fiscale a livello comunale, intervengono sulle modalità di determinazione delle rendite catastali dei ccdd. “fabbricati ad uso speciale”, ovvero quelli ricompresi nelle categorie D ed E, eliminando dalla stima diretta tutte le componenti impiantistiche funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Per effetto di tale aggiornamento normativo, la stima diretta delle rendite catastali dei citati fabbricati sarà sensibilmente inferiore rispetto a quella adottata con i criteri di determinazione sino ad oggi utilizzati nella best practice di settore, consentendo un vantaggio sostanziale ai fini del pagamento dei tributi comunali IMU e TASI.

Più in dettaglio il comma 21 dispone che, “a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare,

censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e 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".

L'Agenzia delle Entrate, è già intervenuta a chiarimento della novella disciplina con al che con la Circolare n. 2 del 1° febbraio u.s., precisando come concretamente impostare il processo di stima diretta del valore catastale delle unità immobiliari in parola.

Identifica, pertanto, quali componenti sono chiamate a concorrere alla determinazione del valore, e quali invece gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

In particolare, precisa l'Amministrazione Finanziaria, sono tre le componenti imprescindibili nel conteggio della rendita, ovvero suolo, costruzione, ed elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità. Per elementi strutturalmente connessi, si intendono, in sintesi, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di aerazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, rappresentano nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo oppure al manufatto quali ascensori, montacarichi, scale o rampe.

Viceversa, il processo di stima diretta del valore catastale può prescindere dalle componenti impiantistiche funzionali a uno specifico processo produttivo.

Ne consegue, nello specifico, che concorrono alla determinazione della rendita, ad esempio, i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi. Viceversa, per gli immobili censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, dovranno essere espressamente escluse le componenti impiantistiche, quali appunto i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti, funzionali nell'ambito di un determinato processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile.

L'Agenzia fornisce, dunque, una rapida carrellata delle diverse casistiche con alcune indicazioni sulle fattispecie più frequenti.

Per le centrali di produzione di energia e le stazioni elettriche, ad esempio, non sono oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori, nonché gli inverter e i pannelli fotovoltaici eccetto quelli integrati nella struttura.

Per le industrie manifatturiere sono invece esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, mentre per gli impianti di risalita non devono essere considerate le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine nonché i motori che azionano i sistemi di trazione. Infine, nei parchi divertimento non vanno conteggiate le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili.

Effetti sugli immobili già censiti

La Legge, all'articolo 1, comma 22, al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, prevede la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri; ciò, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale.

A partire dal 1° gennaio 2016, gli intestatari degli immobili già censiti con i criteri precedenti, possono presentare atti di aggiornamento, tramite specifica procedura DOCFA, di seguito meglio precisata, per modificare in riduzione l'importo della rendita catastale di quegli immobili, nel rispetto delle novità introdotte.

Modalità e tempi per la determinazione delle rendite

Con riferimento alle modalità di censimento catastale degli immobili di nuova costruzione, non è prevista alcuna particolare procedura, basterà procedere alla stima diretta, avendo cura di escludere dalla determinazione del valore catastale, le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Viceversa, per gli immobili già censiti, è stata prevista una nuova fattispecie di variazione catastale non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto.

Nella nuova procedura DOCFA è stata introdotta, pertanto una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", a cui è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015".

Quanto, invece, alle tempistiche, per le unità accatastate antecedentemente al 1° gennaio 2016, si può presentare entro il prossimo 15 giugno una dichiarazione di variazione catastale, con effetto già per l'anno in corso, dunque con valenza retroattiva ai fini delle imposte comunali.

Come ricorda però l'Agenzia, la rendita proposta potrà essere oggetto di successivi controlli di coerenza della documentazione prodotta, con particolare riferimento alla rappresentazione planimetrica, al classamento e alla rendita catastale. Infatti, le rendite proposte possono essere rettificate entro il termine di 12 mesi e tale variazione dovrà essere notificata al contribuente il quale potrà, se del caso, opporsi nelle rituali forme.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento nonché per valutare il ricorrere dei presupposti per l'applicazione della novella disciplina, anche in relazione agli immobili già censiti.

Roma, 15 febbraio 2016

Dott.ssa Francesca Sanseverino

francescasanseverino@fiorentinoassociati.it

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero

mauriziomoccaldi@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

DISCLAIMER

Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

