
Macchinari imbullonati non più soggetti ad imposizione fiscale

di [Maurizio Villani](#)

Pubblicato il 8 Gennaio 2016

Per effetto della Legge di Stabilità 2016 i cosiddetti macchinari imbullonati fuoriescono dalla rendita catastale generando un risparmio di imposta, soprattutto di tasse locali calcolate utilizzando la rendita catastale come parametro base.

A decorrere dall'1 gennaio 2016, con la pubblicazione della legge di Stabilità per il 2016 (legge n. 208/2015) nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015, S.O. n. 70, gli "imbullonati" (macchinari fissati al suolo) escono dalla rendita catastale.

Ed infatti, prevede la Legge di Stabilità 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".

Giova ricordare che finora la disciplina normativa ha stabilito che, per gli immobili strumentali, appartenenti alle categorie D ed E, la rendita catastale è determinata attraverso un procedimento di stima diretta.

Con la legge di stabilità 2015, infatti, nel richiamare quanto chiarito dalla Circolare n. 6/2012 dell'Agenzia del Territorio, il legislatore ha confermato che tali immobili sono soggetti a una puntuale valutazione tecnica delle componenti edilizie e impiantistiche, con la conseguenza che alla determinazione della stima catastale dell'immobile devono partecipare anche gli impianti e i macchinari che vi fanno parte.

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.

Nello specifico, con la Circolare n. 6/2012, (indicata dall'art. 1, comma 244, legge n. 190/2014, 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) l'Agenzia del Territorio precisava 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”.

Da qui, in seguito all'attività di accertamento dell'Agenzia delle Entrate, innumerevoli i ricorsi tributari da parte dei proprietari delle stesse unità immobiliari conseguenti agli accertamenti delle componenti impiantistiche.

Ed allora, ponendo fine ad una serie di orientamenti giurisprudenziali contrastanti, la legge di Stabilità 2016 dispone che i macchinari industriali non saranno più soggetti ad imposizione (si pensi al carro ponte e tutte le componenti impiantistiche che assicurano all'unità immobiliare un'autonomia funzionale e reddituale) laddove ai fini della determinazione della rendita catastale degli immobili strumentali censiti alle categorie D ed E occorre tener conto solo 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.

Va evidenziato che, al fine di godere del beneficio, i contribuenti dovranno richiedere un nuovo provvedimento catastale e dovranno farlo in fretta. Perché solo per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate avranno gli effetti retroattivi a partire dal 1° gennaio dello stesso anno.

Pertanto, per ottenere l'aggiornamento degli immobili già accatastati, e la cui rendita è stata, dunque, stimata includendo gli imbullonati, è possibile presentare, a decorrere dal 1° gennaio 2016 domanda di aggiornamento catastale, stabilendo altresì di presentare la predetta domanda entro il 15 giugno 2016 al fine poter liquidare così la rata di acconto IMU 2016 già sulla base della rendita aggiornata.

Naturalmente il ricalcolo delle rendite produrrà come effetto la riduzione dell'imposizione fiscale e, in particolare, di Imu e Tasi.

L'intervento normativo era indispensabile per superare la previsione generale di cui all'art. 13, c. 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, "le nuove rendite si applicherebbero ai fini della determinazione della base imponibile IMU e TASI solo dal 1° gennaio 2017".

Tutto ciò posto, di conseguenza, potrebbero essere sollevati dal pagamento dell'imposta municipale unica (IMU) anche alcuni tipi di impianti fotovoltaici, costretti invece a far fronte alla tassazione per l'anno in corso.

Ciò vuol dire che gli impianti fotovoltaici da accatastarsi non possono sottrarsi alla relativa valutazione di stima degli elementi qualificanti l'impianto fotovoltaico e costitutivi della fattispecie stessa ovvero, quelli che individuano la unità immobiliare dotata di autonomia funzionale e reddituale e i cui elementi abbiano specifica destinazione d'uso e caratteristiche di "immobiliarità", quali certamente i "pannelli" e le "strutture di sostegno ed infissione ad altro immobile" (oltre le cabine elettriche, ospitanti le attrezzature di connessione dell'impianto alla rete, che per prassi son sempre state oggetto di autonomo accatastamento separatamente dell'impianto).

Viceversa, possono essere sottratti tutti gli elementi meramente "funzionali allo specifico processo produttivo" e quindi tutti quegli elementi dei quali, precedentemente alle disposizioni della Stabilità 2016, si doveva comunque tener conto per effetto delle precedenti disposizioni.

Nell'ambito di tali elementi, definiti dalla Stabilità 2016 "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti" paiono potersi individuarsi gli inverter, i quadri elettrici, i contatori, gli impianti di connessione e comunque gli altri elementi minori comunque funzionali all'impianto. Per quel che concerne gli impianti fotovoltaici già accatastati, si procederà a presentare "atti di aggiornamento" (ai sensi del D.M. Finanze 19/4/1994 n. 701) secondo quanto già detto sopra entro il 15 giugno 2016 per potere usufruire delle

novità introdotte.

5 gennaio 2016

Maurizio Villani

Iolanda Pansardi