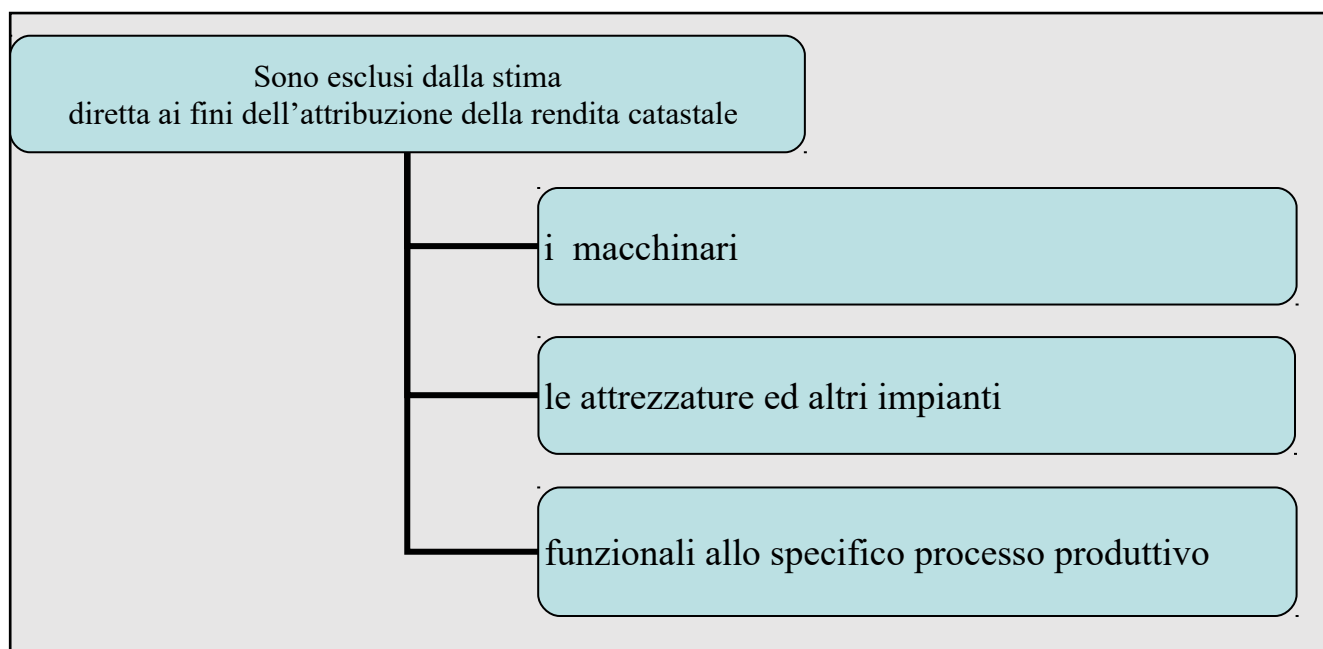


I macchinari funzionali (imbullonati) esclusi dalle imposte immobiliari

Federico Gavioli

Dal 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare per le categorie catastali dei gruppi D ed E, va 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: in sintesi sono esclusi i macchinari funzionali al processo produttivo (ivi compresi i cd. imbullonati) della rendita catastale e, quindi, dalle imposte immobiliari

I commi da 21 a 24, dell'articolo 1, della legge di Stabilità 2016, divenuta legge 28 dicembre 2015, n. 208, introducono agevolazioni in materia di accatastamento e, dunque, di tassazione degli immobili a uso produttivo e a destinazione speciale; si assegna un contributo ai Comuni per compensare la perdita di gettito derivante dall'applicazione delle nuove regole di accatastamento di detti immobili.



A tale metodo rimangono soggetti il suolo, le costruzioni e i soli impianti che, ordinariamente, accrescono la qualità e l'utilità dell'unità immobiliare, indipendentemente dal processo produttivo nella stessa svolto. Di conseguenza, le predette tipologie di beni escluse dalla stima diretta sono altresì escluse dai relativi effetti fiscali, in particolare per quanto riguarda l'assoggettamento alle imposte immobiliari.

La decorrenza

In particolare il comma 21, dell'articolo 1, chiarisce che, dall'1 gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, sia effettuata tramite

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

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.

Vengono esplicitamente esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (ivi compresi i cd. "*imbullonati*").

L'articolo 10, del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, dispone che la rendita catastale degli immobili produttivi sia attribuita per stima diretta, per ogni singola unità. La valutazione tecnica è operata dai professionisti incaricati, al momento della presentazione dei documenti di aggiornamento catastale (procedura "Docfa") ed è verificata dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'accertamento sugli aggiornamenti e sulle rendite proposte dalla parte, nei termini previsti dalla normativa.

Cosa prevedeva la legge di Stabilità 2015

La legge di Stabilità 2015 (commi 244 e 245, dell'art. 1, della legge n. 190 del 2014) ha introdotto una norma interpretativa (dunque con applicazione retroattiva) del menzionato articolo 10, prevedendo che esso debba trovare applicazione secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012, del 30 novembre 2012.

La legge di Stabilità 2015 (legge 190/2014) , aveva definitivamente recepito la tesi dell'ex agenzia del Territorio (ora nelle Entrate) che nel 2012 aveva diffuso una circolare (la n. 6/T) nella quale si cercava di dare una definizione, molto restrittiva, di impianti e macchinari da considerare immobili, quindi da accatastare, e soprattutto da tassare ai fini Imu e Tasi.

L'accatastamento va fatto a "*stima diretta*"; non esistono quindi tariffe d'estimo da applicare a vani o metri quadrati (come per le case o i box auto) e quindi l'intervento dei tecnici catastali e comunali nel valutare se un macchinario sia o meno "immobile" è determinante.

Nonostante le imprese da due anni sviluppino contenziosi su questo tema, la legge di Stabilità 2015 è stata tranciante e ha indicato la circolare n. 6/T come il riferimento da seguire.

La circolare parte dalla sentenza della Corte costituzionale 162/2008, che però si limitava a chiarire come l'opificio costituisca un "*compendio unico*" tra i vari fabbricati e impianti fissi che caratterizzano la sua natura specifica e ciò indipendentemente dal "mezzo di unione" di tali impianti. In sostanza, gli impianti fissi devono avere una funzione strutturale con l'edificio.

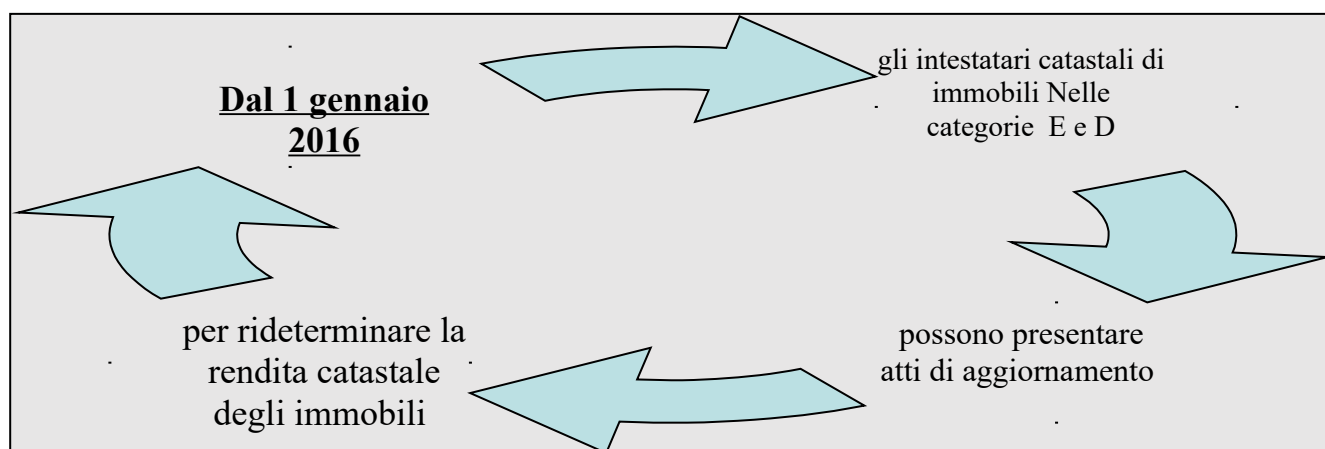
L'agenzia del Territorio, però è andata oltre, affermando che per l'impianto "deve farsi riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia fisso, ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare".

Il risultato è che vanno quindi accatastati (e tassati) tutti i macchinari industriali (imbullonati o meno al suolo) per il semplice fatto che la loro presenza è essenziale per caratterizzare la destinazione economica dell'opificio.

Detta circolare ha chiarito che al fine di valutare quale impianto sia 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 alla circostanza che lo stesso sia fisso, ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare. Tale qualifica si rifletteva particolarmente sul profilo fiscale, assoggettando a TASI e IMU gli impianti così qualificati.

La tempistica del riaccatastamento

Il comma 22, dell'art. 1, della legge di Stabilità 2016, chiarisce la tempistica del riaccatastamento dei beni classificati nelle categorie catastali interessate dalla modifica: dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili delle categorie D ed E, possono presentare atti di aggiornamento ai sensi della disciplina generale (decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701), per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto delle modifiche sopra illustrate.



Ai sensi del successivo comma 23, limitatamente all'anno di imposizione 2016, per gli atti presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016, con effetto retroattivo.

La previsione è in esplicita deroga all'articolo 13, comma 4 del decreto legge n. 201 del 2011, il quale stabilisce che, ai fini della tassazione immobiliare la base imponibile è calcolata applicando specifici valori (moltiplicatori) alla rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Con detta deroga le nuove rendite si applicano, ai fini della determinazione della base imponibile IMU e TASI, dal 1° gennaio 2016 e non dal 1° gennaio 2017.

Il gettito per gli enti locali

Il comma 24, dell'art. 1 della legge di Stabilità 2016, attribuisce ai Comuni un contributo annuo di 155 milioni di euro, a titolo di compensazione del minor gettito ad essi derivante dalle norme sull'accatastamento degli immobili produttivi e a destinazione speciale.

Per l'anno 2016, si prevede che entro il 30 settembre l'Agenzia delle Entrate comunica al Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento

catastale per gli immobili produttivi, i dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016. Il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno emana, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il decreto per ripartire detto contributo.

Dall'anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato città ed autonomie locali, da emanarsi, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall'Agenzia delle Entrate al Ministero dell'economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016, ai sensi del comma 22, del citato articolo 1 della legge di Stabilità 2016, e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.

Dal momento che il gettito IMU derivante dagli immobili a uso produttivo (categoria D, con alcune eccezioni), calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, è riservato allo Stato ai sensi dell'articolo 1, comma 380, lettera f) della legge di Stabilità 2013, legge n. 228 del 2012, si presume che tale compensazione sia riferita al mancato gettito derivante dagli immobili a destinazione speciale (categoria E).

4 febbraio 2016

Federico Gavioli