

# “IMBULLONATI” ESCLUSI DALLA RENDITA CATASTALE

FABIO COLANTONI



**U**na volta tanto una buona notizia sul piano fiscale che riguarda gli “imbullonati”, quei macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo e che contribuiscono in maniera continuativa all’attività stessa. Con la legge di Stabilità 2016, infatti, a decorrere dal 1° gennaio 2016, questi tipi di impianti potranno essere scorporati dal conteggio della rendita catastale dell’immobile a cui fanno riferimento, ovvero “gli immobili a destinazione speciale e particolare appartenenti ai gruppi D ed E”, ottenendo per i proprietari degli stessi una riduzione di tale rendita con il conseguente abbattimento del contributo fiscale dovuto e la riduzione dell’imposta IMU. L’articolo 1, comma 21 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di Stabilità 2016), infatti, così recita: ... “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 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”. Il successivo comma 22 riporta che ... “A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una nuova procedura nella determinazione della rendita catastale per “gli immobili a destinazione speciale e particolare appartenenti ai gruppi D ed E” che, nello specifico, si riferisce agli impianti, macchinari, congegni, attrezzature funzionali al particolare processo produttivo e che contribuiscono in maniera continuativa all’attività stessa, i cosiddetti “imbullonati”. A decorrere dal 1° gennaio 2016, questi impianti potranno essere scorporati dal conteggio della rendita catastale dell’immobile a cui fanno riferimento, ottenendo per i proprietari degli stessi, una riduzione della rendita con il conseguente abbattimento del contributo fiscale dovuto e riduzione dell’imposta IMU.

*catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21”.*

Nello stesso comma la legge, 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.

In seguito alla citata legge, l’Agenzia delle Entrate ha emanato, in data 1° febbraio 2016, una circolare esplicativa, la n. 2/E, nella quale viene tracciata la linea base per la determinazione della nuova rendita catastale delle categorie speciali e particolari.

Alla luce dell’innovazione introdotta dalla nuova norma, si è reso necessario adeguare anche la procedura Docfa. La nuova versione Docfa 4.00.3 (obbligatoria dal mese di aprile 2016), permetterà al tecnico abilitato di predisporre una variazione catastale finalizzata allo scorporo di componenti impiantistiche per la *“Rideterminazione della rendita catastale ai sensi dell’art.1, comma 22, L. n. 208/2015”*. È importante ricordare che tale variazione, se presentata correttamente entro il 15 giugno 2016, avrà valore fiscale per il calcolo dell’imposta municipale a far data dal 1° gennaio 2016.

Le modalità introdotte dall’Agenzia delle Entrate, nella stima diretta degli immobili interessati, risolvono alcune precedenti criticità interpretative relative proprio al processo estimativo, fermo restando che si dovrà tenere conto delle condizioni di ordinarietà generale e, nello specifico, dovranno essere inclusi nella stima dell’unità immobiliare:

**- Il suolo** - *ove ubicata l’unità immobiliare, ovvero la porzione di terreno su cui ricade l’unità immobiliare, rappresentata negli elaborati grafici catastali e generalmente costituita da aree coperte, area di sedime delle costruzioni costituenti l’unità immobiliare e da aree scoperte accessorie e pertinenziali (la normativa include nella stima diretta anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l’utilità).*

**- Le costruzioni** - *afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono state realizzate (esempio tettoie, fabbricati, ponti e pontili, gallerie, opere di fondazioni e di sbarramento, pozzi ecc.; inoltre la normativa include nella stima diretta anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l’utilità).*

**- Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni** *che ne accrescono la qualità e l’utilità (esempio impianti elettrici, idrico-sanitario, di condizionamento, antincendio, areazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, rampe, irrigazione ecc.). Sono quei componenti che fissati al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, risultano caratterizzati da una utilità trasversale ed indipendente rispetto al processo produttivo vero e proprio svolto all’interno dell’unità immobiliare e rendono l’immobile meglio fruibile e apprezzabile.*

Nell’atto di aggiornamento catastale da presentare all’Agenzia per la rideterminazione della rendita degli immobili speciali e particolari dei gruppi D ed E (che ha valore per l’anno 2016 e non ha effetto su eventuali controversie precedenti), sono da escludere dalla stima le componenti di natura impiantistica funzionali ad uno specifico processo produttivo che possono essere:

- i macchinari;
- i congegni;
- le attrezzature;
- gli impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono un diverso valore all’immobile in caso di variazione e/o modifica dell’attività produttiva.

Di seguito vengono indicate, a solo titolo esemplificativo, alcune componenti impiantistiche che devono essere escluse dalla stima per la nuova attribuzione della rendita catastale, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale, essendo

molteplici e varie le attività produttive esistenti e le innovazioni tecniche e tecnologiche connesse:

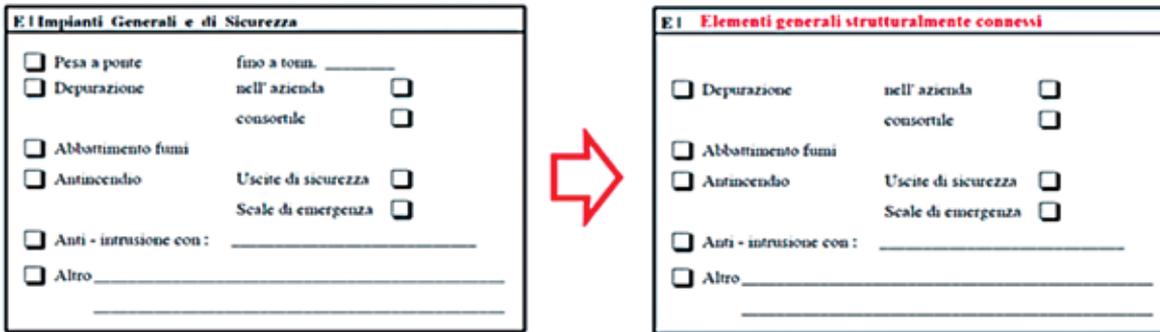
- turbine;
- caldaie;
- pompe;
- compressori;
- motori elettrici;
- carri ponte e le gru;
- pannelli fotovoltaici (ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti pareti o copertura dell'edificio stesso);
- inverter;
- sistemi di regolazione dei fluidi in genere;
- impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.
- ecc.

Restano comunque salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

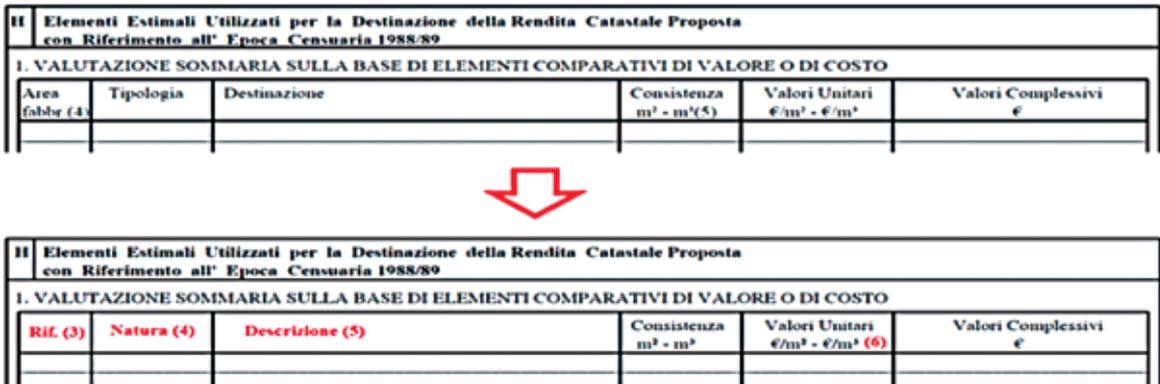
**ISTRUZIONI OPERATIVE PER LA NUOVA VERSIONE DOCFA 4.00.3**

Una volta effettuata la nuova stima, si dovrà procedere alla compilazione della pratica di variazione catastale Docfa, utilizzando la nuova versione 4.00.3 disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Poiché quest'ultima versione ha modificato alcuni quadri descrittivi relativi all'unità immobiliare trattata, si riportano di seguito alcune istruzioni operative:

Nel mod . 2NB Parte I è stato modificato il "Quadro E"



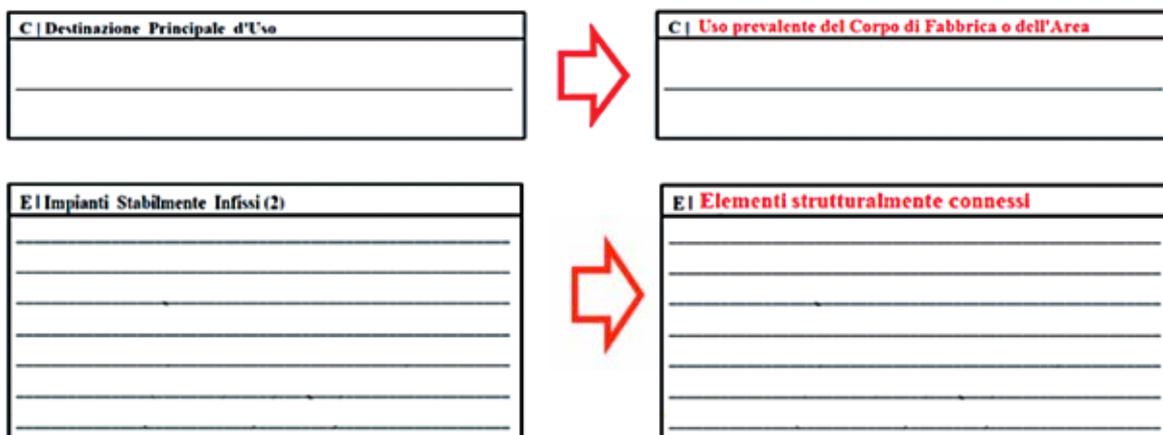
Nel mod . 2NB Parte I è stato modificato il "Quadro H"



Nel mod . 2NB Parte II è stato modificato il "Quadro A"



Nel mod. 2NB Parte II è stato modificato il "Quadro B"



La nuova versione del programma Docfa 4.00.3 prevede il necessario inserimento, per l'unità immobiliare in trattazione, dell'indicazione di destinazione d'uso oltre che della categoria catastale. La destinazione d'uso dovrà essere selezionata dall'apposito elenco, ed essere compatibile con la categoria catastale di riferimento. Esempio:

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia	

0101 - Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas  
 0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche  
 0103 - Immobili in uso a centrali eoliche  
 0104 - Immobili in uso a centrali fotovoltaiche  
 0105 - Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili  
 0201 - Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere  
 0202 - Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas  
 0301 - Capannoni industriali e costruzioni assimilabili  
 0302 - Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti

### PROCEDURA PER LE DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE DI STABILITÀ

Di seguito viene riportata in sintesi, la procedura per le dichiarazioni di variazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, Legge 208 del 28 dicembre 2015. Il documento tecnico Docfa deve trattare una sola unità immobiliare urbana oggetto di aggiornamento e deve essere corredato dalla planimetria catastale dell'u.i.u. da variare e deve essere inoltre selezionata la dicitura "Rideterminazione della rendita catastale". Rimane invariato l'identificativo catastale originario. Modello D - Quadro B - dati generali:

Nella Sezione "Tipo mappale" non è necessario indicare alcun dato (protocollo e data).

Nella Sezione "Unità Immobiliari" dovrà essere indicata una sola u.i.u. in variazione.

Nella Sezione "Unità derivate" dovrà essere indicata una sola u.i.u. in categoria a destinazione speciale e particolare.

Nella Sezione "Causale di Presentazione" non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti (la causale del documento sarà generata automaticamente dal software al momento in cui viene selezionata la specifica Tipologia di documento della sezione successiva).

Nella Sezione "Tipologia di documento" dovrà essere indicata la specifica tipologia denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015".

Il tipo di variazione catastale preso in esame non è compatibile con altre causali, infatti se viene selezionata un'altra causale il programma automaticamente esclude la dichiarazione per la rideterminazione della rendita catastale.

È anche necessario allegare la planimetria catastale e indicare il nuovo valore dell'immobile speciale e/o particolare, che dovrà essere valutato secondo i principi dell'estimo catastale, escludendo dalla valutazione *macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*.

Una volta completato il documento Docfa ed inoltrato presso l'ufficio catastale competente, verrà verificato e, se conforme, verrà registrato in banca dati. Infine in visura comparirà la dicitura - *Variazione del gg/mm/aaaa n. xxx/aaaa in atti dal gg/mm/aaaa (protocollo n. xxxxx) Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*.

### CONCLUSIONI

Le nuove norme introdotte con la Legge di Stabilità, per la procedura di aggiornamento catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare appartenenti ai gruppi D ed E, inseriscono nello specifico settore catastale aggiornamenti tecnici sempre più dettagliati che si trasformano in strumenti utili al cittadino-contribuente nella tutela dei propri beni immobiliari e permettono inoltre ai tecnici abilitati, di potenziare le conoscenze e le qualità professionali, indispensabili elementi nello svolgimento dell'attività lavorativa stessa.

Come abbiamo riferito, a partire dal mese di aprile 2016 è operativa e obbligatoria per i tecnici l'utilizzazione della versione del nuovo Docfa 4.00.3, in seguito allo scorporo dal conteggio della rendita catastale degli impianti "Imbullonati". Di qui l'importanza di informare sulle modifiche apportate anche alla prassi catastale in genere che, per esigenze di spazio, tratteremo in un successivo articolo.

(Fonte normativa Agenzia delle Entrate)