

OGGETTO: IMBULLONATI

Riportiamo di seguito un approfondimento elaborato dalla nostra Confederazione sulla novità introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (nello specifico dall'art. 1, comma 21, L. 208/2015), che ha sancito l'esclusione dal computo della rendita catastale dei "macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

La Legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili di categoria speciale "D" e per gli immobili di categoria particolare "E", stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

La novità ha effetto dal 01/01/2016 per le imprese che presenteranno **apposita pratica di aggiornamento DO.C.FA (4.00.3)** per rideterminazione della rendita per scorporo delle citate componenti impiantistiche **entro il 15 giugno 2016**.

Per eventuali chiarimenti in materia è a disposizione il dott. Francesco Zuech - responsabile dell'Area Fiscale e Tributaria della Confederazione, reperibile presso Apindustria Confimi Vicenza - Tel. 0444/232210 - Fax [0444/960835](tel:0444960835) - f.zuech@apindustria.vi.it

Prot. n. 95/2016

“IMBULLONATI” FUORI DALLA RENDITA DEI CAPANNONI DOCFA ENTRO IL 15/06/2016

Si richiama l'attenzione delle aziende interessate alla novità introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art. 1, co. 21, L. n.208/2015) che ha sancito l'esclusione dal computo della rendita catastale dei “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*”. La novità rappresenta il positivo epilogo di una “deprecabile” vicenda, duramente criticata anche da Confimi industria, che, in alcune parti d'Italia più di altre, aveva visto attrarre il valore dei citati fattori nel computo della rendita catastale degli immobili di categoria D (ad esempio i “capannoni”).

Come meglio evidenzieremo nelle note seguenti sulla vicenda è stata posta (ci si augura) la parola fine, ma solamente con effetto dal 01/01/2016 (quindi – per motivi di gettito - senza efficacia retroattiva) e a condizione che, chi si è trovato nella citata situazione, presenti, **attraverso il proprio tecnico di fiducia (geometra, architetto, ingegnere), apposita pratica di aggiornamento DO.C.FA (4.00.3)** per rideterminazione della rendita per scorporo delle citate componenti impiantistiche. Al riguardo nella nuova versione della procedura DO.C.FA è stata introdotta una specifica tipologia di variazione denominata “Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. 208/2015”, a cui è connessa la causale “Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015” che apparirà in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

Si evidenzia, altresì, che le imprese che si sono trovate nella citata situazione (verosimilmente chi ha presentato accatastamenti/variazioni catastali recenti o ha avuto l'accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate, Ufficio del Territorio) hanno interesse a procedere con la variazione DO.C.FA **entro il prossimo 15/6/2016** al fine di ottenere la variazione riduttiva con efficacia 1/1/2016 anche ai fini dell'IMU e della TASI 2016. Chi non procederà entro tale data lo potrà fare anche in seguito, ma il ricalcolo della rendita (ai fini dei citati tributi locali) sarà efficace solo dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Gli immobili interessati

Sono interessati dalla novella in analisi esclusivamente gli immobili di categoria speciale “D” e quelli di categoria particolare “E”.

IMMOBILI SPECIALI CATEGORIA D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

IMMOBILI PARTICOLARI CATEGORIA E	
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

La novità della legge di Stabilità

L' art. 1, co. 21, della L. 208/2015 ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

La norma, in particolare, 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”.

Dalla norma si evincono

- tre categorie di elementi che concorrono a stima nella rendita quali: 1) il suolo; 2) le costruzioni; 3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità,
- ed una che può essere esclusa (tramite il citato aggiornamento DO.C.FA), quali:
- 4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Le maggiori difficoltà interpretative sono collegabili all'individuazione della categoria 3 (che fa parte della stima) e della categoria 4 (che rappresenta, invece, componenti espungibili).

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate ha fornito una serie di esemplificazioni con la **C.M. n. 2/E del 01/02/2016** di cui si sintetizza il contenuto come segue.

Elementi strutturalmente connessi che concorrono alla rendita

Vengono elencati, a titolo esemplificativo, i seguenti impianti: impianti elettrici, idrico-sanitari, areazione, climatizzazione e condizionamento, antincendio, irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurano parti strutturalmente connesse quali ascensori, montacarichi, scale, rampe, tappeti mobili, pannelli solari integrati su tetti e pareti¹ che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabili la copertura o la parete cui sono connessi.

Va precisato che la norma in analisi prevede l'inclusione dei citati elementi "nei limiti dell'ordinario apprezzamento" senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento degli stessi non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori (un impianto di condizionamento, ad esempio, laddove potenziato in relazione allo specifico processo produttivo viene computato nella stima catastale entro i limiti di valore di un impianto di condizionamento ordinario, senza tenere conto del maggior valore non apprezzabile dall'utilizzatore medio).

Elementi che non concorrono alla rendita

In merito all'**esclusione dalla rendita** dei "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo", la citata circolare n.2 ha fornito le esemplificazioni di seguito sintetizzate relative ad elementi che non sono più oggetto di stima.

Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche	No caldaie, camere di combustione, turbine, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, condensatori, compressori, valvole, silenziatori e sistemi di regolazione dei fluidi in genere, trasformatori e impianti di sezionamento, catalizzatori e captatori di polveri, aerogeneratori (rotori e navicelle), inverter e pannelli fotovoltaici, ad eccezione , di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni ² .
Industrie manifatturiere	No macchinari, attrezzature e impianti costituenti linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Ad esempio: sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, i carriponte e gru, apparecchiature mobili e sistemi robotizzati, macchine continue, macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.
Industria siderurgica	Sono da escludere anche gli impianti costituenti altoforni.
Raffinazione petrolifera	Nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (<i>cracking</i>) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (<i>reforming</i> , desolfurazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.
Impianti di risalita	No funi, carrelli, sospensioni e cabine (che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto). Sono, altresì, esclusi i motori che azionano i sistemi di trazione.
Parchi divertimento	Sono escluse dalla stima le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili (non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale).

¹ Per i pannelli fotovoltaici vedi anche successiva nota 2.

² Restano, pertanto, inclusi nella stima catastale i pannelli fotovoltaici che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, come quelli integrati architettonicamente ai sensi dell'articolo 2, comma, 1 lettera b3) del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle *Tipologie specifiche* 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 allo stesso decreto.