

Accatastamento immobili ad uso produttivo (cosiddetti «imbullonati»)

Slide a cura di Salvatore Scarpino

Sommario

- [Premessa](#)
- [Gli interventi operati dalla Legge di Stabilità 2015](#)
- [La Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012](#)
- [Le novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016](#)
- [Comma 21](#)
- [Comma 22](#)
- [Commi 23-24](#)
- [La Circolare 2/E del 1° febbraio 2016](#)



Premessa

Premessa

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, ai commi da 21 a 24 dell'art.1, introduce sostanziali cambiamenti in merito alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione:

- **Speciale**, censite nel gruppo D (opifici, alberghi, teatri, cinema, ospedali, banche, edifici sportivi, edifici a destinazione industriale, commerciale, agricola etc.)
- **Particolare**, censite nel gruppo E (stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei, ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti etc.).

Si tratta di quegli immobili per i quali la rendita catastale non viene determinata tramite tariffa, come avviene per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi A, B e C), ma per **stima diretta**, come disposto dall'**art. 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652**.

Gli interventi operati dalla Legge di stabilità

Gli interventi operati dalla Legge di stabilità

Già la legge di stabilità 2015 (legge n. 190/2015) aveva introdotto una norma interpretativa (quindi con effetto retroattivo) della disposizione del citato art. 10 del regio decreto-legge n. 652/1939. In particolare:

- il comma 244 dell'unico articolo dispone che l'art. 10 debba trovare applicazione secondo le istruzioni della **Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30 novembre 2012** concernente la *“Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi”*.
- il comma 245, invece, impone che l'Agenzia delle Entrate non prenda in considerazione segnalazioni da parte dei Comuni relative alla rendita catastale difformi dalle istruzioni della Circolare n. 6/2012.

La Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012

La Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012

La Circolare n. 6/2012 dell'Agenzia del Territorio, al paragrafo 3, afferma che *tra le componenti immobiliari oggetto di stima catastale, per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, rilevano, oltre alle strutture edilizie, anche le installazioni connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi.*

In particolare per le componenti impiantistiche, la circolare chiarisce 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 alla circostanza che lo stesso sia fisso, ovvero stabile (anche nel tempo) rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare.*

La Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012

Pertanto, fino al 31 dicembre 2015 la rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare è stata determinata tenendo conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarià, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento della struttura.

Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 (commi 21-24)

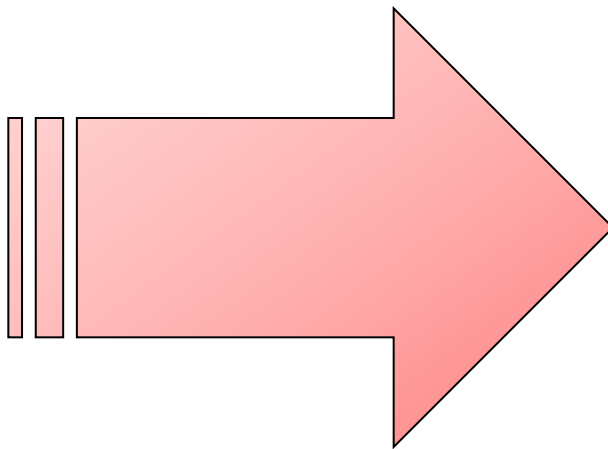
Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 – comma 21

L'art. 1, **comma 21** della legge di stabilità 2016 ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili a destinazione speciale e particolare, 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 essenzialmente allo specifico processo produttivo.

Occorre, comunque, evidenziare che, a differenza dell'art. 1, comma 244 della legge di stabilità 2015, la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 del regio decreto-legge n. 652/1939 ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal **1° gennaio 2016**, così come espressamente previsto nel predetto comma 21.

Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 – comma 22

Inoltre la Legge di stabilità, al comma 22, prevede la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri. Sostanzialmente si permette lo scorporo di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo, che, in base alla nuova previsione normativa, sono esclusi dalla stima diretta dell'unità immobiliare.



Il legislatore ha voluto così realizzare l'uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione e variazione.

Per permettere la presentazione di tali variazioni l'Agenzia delle Entrate ha adeguato la procedura "Docfa" per inserire un'ulteriore specifica tipologia di documenti di variazione, denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015".

Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 – comma 23

Il comma 23 introduce una disposizione, limitatamente all'anno d'imposta 2016, che, con riguardo all'IMU, anticipa al 1° gennaio 2016 gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22 della legge di stabilità, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, qualora presentate in catasto entro il 15 giugno 2016.

Ai sensi del comma 24, l'Agenzia delle Entrate ha il compito di monitorare le variazioni presentate, al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) in merito ai dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.

La Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016

La Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016

L'Agenzia delle Entrate, in data 1° febbraio 2016, ha emanato la Circolare n. 2/E, che, in riferimento alle novità della legge di stabilità in materia catastale, introduce nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare e nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.