

Gentili Clienti
Loro indirizzi

Informativa n. 10 del 31 marzo 2016

Oggetto: Nuovi criteri di determinazione della rendita catastale per immobili a destinazione speciale.

La novità normativa

La legge di stabilità 2016 (art. 1, commi 21 e 22 L. 28 dicembre 2015 n. 208) ha introdotto nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale degli immobili produttivi a destinazione speciale (appartenenti ai gruppi catastali D ed E), oggetto di stima diretta ai sensi dell'art. 10 del R.D.L. n. 652/1939.

Occorre preliminarmente osservare che per detti immobili, tra cui rientrano le categorie D/1 (opifici) D/7 (fabbricati a destinazione industriale) e D/8 (fabbricati a destinazione commerciale) la determinazione della rendita viene effettuata mediante stima diretta.

In linea di principio costituiscono elementi rilevanti di valutazione ai fini di una stima diretta il suolo, le costruzioni, gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono l'utilità, le componenti impiantistiche di varia natura, anche funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Ora, con la novella in commento, viene espressamente prevista la possibilità di escludere dalla stima catastale i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti (tra cui rientrano i cosiddetti imbullonati) **funzionali allo specifico processo produttivo**.

Si tratta di quelle componenti fisse, di natura essenzialmente impiantistica (come ad esempio forni, carri-ponte, pompe, sistemi di propulsione e di automazione, macchinari per miscelazione, tornitura, taglio, pressatura, laminazione, formatura, eccetera) che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo.

Tali componenti, dal 1° gennaio 2016, sono da escludere dalla stima catastale, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Non costituiscono invece elementi da escludere quelle componenti strutturali commesse che accrescono in generale la qualità e l'utilità dell'immobile quali ad esempio impianti elettrici, idro-sanitari, di areazione, climatizzazione e condizionamento, antincendio, irrigazione, montacarichi, scale, rampe, eccetera.

Dunque, per effetto della prima indicata esclusione appare possibile rideterminare in riduzione la rendita in precedenza attribuita con effetti rilevanti in termini di IMU e TASI già dal prossimo versamento (15 giugno 2016) e di imposta di registro, ipotecarie e catastali in caso di successivo trasferimento del bene. Certamente occorrerà verificare se la precedente rendita già rifletteva i valori esclusi, altrimenti la nuova rideterminazione di rendita catastale potrebbe non generare alcuna riduzione.

Procedure operative

I soggetti interessati possono procedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale mediante la procedura DOCFA. Per espressa previsione normativa gli atti di aggiornamento presentati entro il **15 giugno 2016** potranno beneficiare dell'effetto retroattivo al 1° gennaio 2016 e quindi della base di calcolo ridotta per il versamento dell'acconto IMU/TASI da eseguire entro il 15 giugno 2016.

Tale deroga non si applicherà invece agli atti di aggiornamento presentati dopo il 15 giugno 2016, con la conseguenza che la rendita così rideterminata potrà essere assunta solo per i versamenti IMU/TASI relativi al periodo d'imposta 2017.

Suggerimenti utili

Da un punto di vista pratico appare utile che i soggetti interessati (possessori di immobili rientranti nelle categorie catastali sopra indicate), in via preventiva, interpellino il proprio tecnico di fiducia al fine di eseguire una verifica preliminare atta a constatare se, in relazione alle nuove norme, sia possibile conseguire una riduzione della rendita catastale più o meno sensibile.

Solo in caso di esito positivo si renderebbe opportuno procedere con la DOCFA nei termini sopra indicati. In detta situazione sarà cura del Cliente dare notizia alla Studio dell'esito della variazione in modo che possa essere acquisita per la determinazione degli importi IMU/TASI da versare entro la prossima scadenza del 15 giugno 2016.

Cordiali saluti
Bruno Vaudo