

DOCFA 4.00.3

LA LEGGE DI STABILITÀ 2016 IN TEMA DI **'IMBULLONATI'**
E LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NEL SISTEMA CATASTALE

Le novità normative della Legge di Stabilità 2016 per gli immobili a destinazione speciale e particolare. Considerazioni in merito all'applicazione della Circolare 2/E del 2016.

Ing. **Claudio CONTARDI**
Capo Settore Servizi Catastali

Udine, Giovedì 14 aprile 2016

Spediz. abb. post. - art. 1, comma 1
Legge 27-02-2004, n. 46 - Filiale

D

PARTE PRIMA

La Gazzetta Ufficiale, Ps
da autonoma numero

1ª Serie speciale: Co
2ª Serie speciale: Co
3ª Serie speciale: Re
4ª Serie speciale: Co
5ª Serie speciale: Co

La Gazzetta Ufficiale, Par

Al fine di ottimizzare le comunicazioni, sono pregate di inviare anche copia telematica a gazzettaufficiale@giustizia.it.
 estremi dell'invio telematico.

Nel caso non si dis-

LEGGI ED ALT

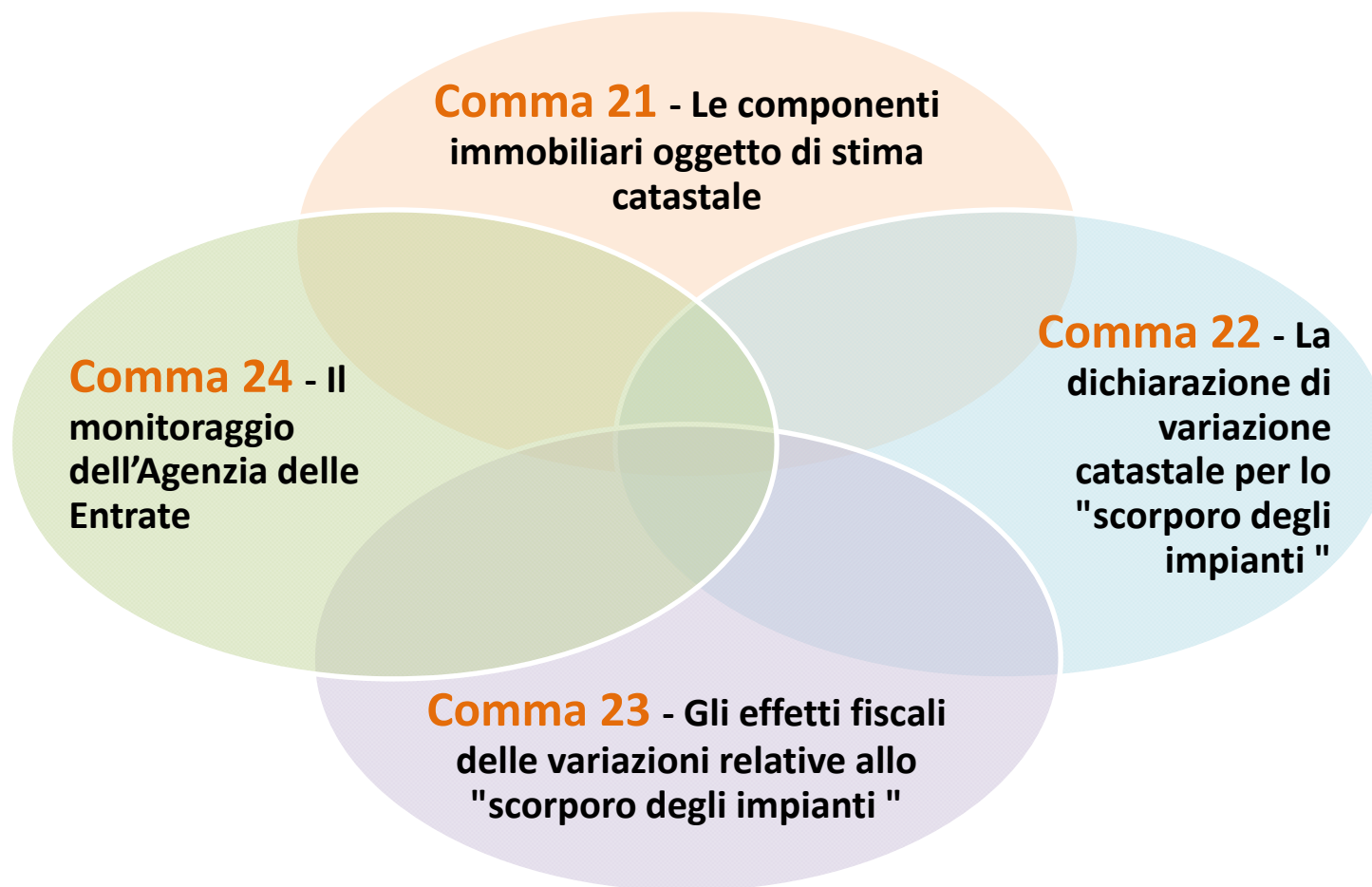
LEGGE 11 marzo 2014, n.

Delega al Governo recan-
sistema fiscale più equo, t
alla crescita. (14G00030)

DECRETI DELIBERE I

Minister

DECRETO 7 marzo 2014.

Emissione di buoni ord
giorni. (14A02036)

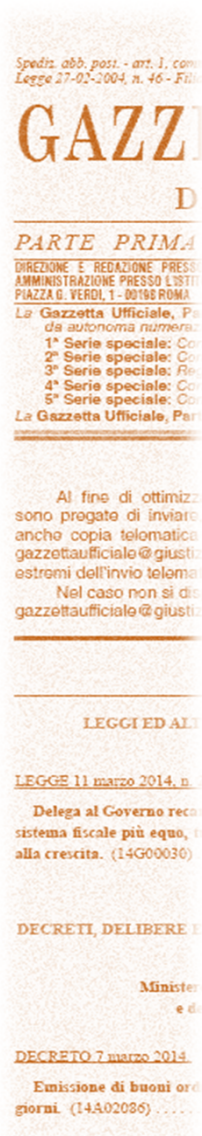
Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

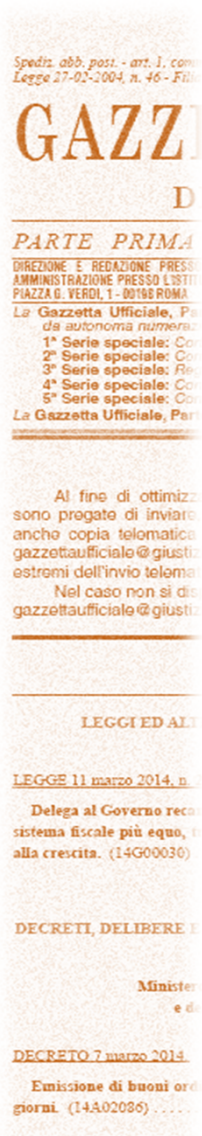
Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 21**

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.





Le disposizioni di cui all'art.1,
comma 21, della legge
208/2015 si applicano a
decorrere dal

1°



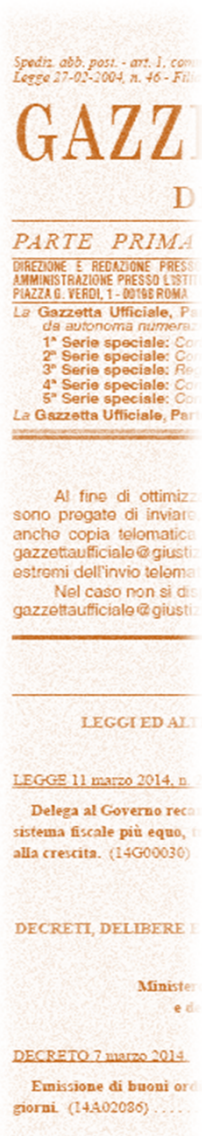
Restano salve, pertanto, le
disposizioni previgenti, in tema di
determinazione della rendita
catastale delle unità immobiliari
urbane a destinazione speciale e
particolare, per le stime riferibili a
date antecedenti al 1° gennaio 2016.

Nuova fattispecie di dichiarazione di variazione catastale per lo "*scorporo degli impianti* "

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 22**

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



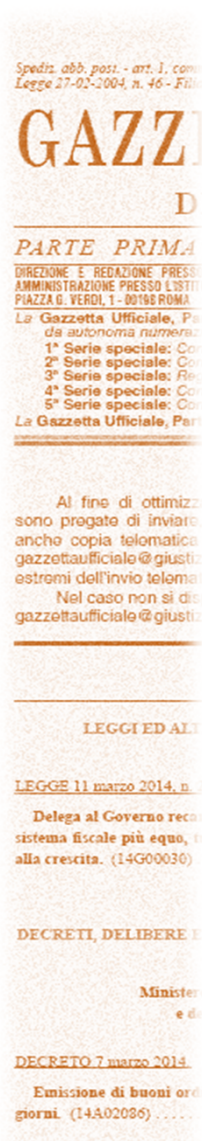
Effetti fiscali delle variazioni relative allo "scorporo degli impianti"

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 23**

*Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, **per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.***

Trattasi, essenzialmente, di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.



Il monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 24**

*Entro il **30 settembre 2016**, l'Agenzia delle entrate comunica al Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i **dati** relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle **rendite proposte** e a quelle già iscritte in catasto dal 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 il contributo annuo** di 155 milioni di euro attribuito **ai comuni a titolo di compensazione del minor gettito per l'anno 2016**.*

A decorrere 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 emanare, 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 e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.



CIRCOLARE N. 2/E



Roma, 01 Febbraio 2016

OGGETTO: Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).



ISTRUZIONI OPERATIVE

1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa

Versione 4.00.3



IL SUOLO

- di norma, è il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare
- in presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato)



LE COSTRUZIONI

- sono le **opere edili**, indipendentemente dal materiale con cui sono realizzate, immobilizzate al suolo mediante qualsiasi mezzo di unione
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i **fabbricati**, le **tettoie**, i **pontili**, le **gallerie**, le opere di **fondazione** e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le **dighe** e le **opere di presa e di scarico** delle acque, i **canali**, i **serbatoi**, le **cisterne** e le **vasche**, le **torri**, le **ciminiere** e i **pozzi**



Alcune precisazioni



Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare, destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale.



Alcune precisazioni



Le opere di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Non, così, per le condotte forzate, che sono da considerarsi, invece, elementi impiantistici funzionali al processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale



GLI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria gli **impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili**
- la stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori



Alcune precisazioni

La Circolare n. 2E/2016 annovera tra tali elementi anche i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle *Tipologie specifiche* n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una chiusura verticale della costruzione, circostanza che renderebbe la stessa inutilizzabile.



LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

funzionali ad uno specifico processo produttivo

- sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti**), che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno
- tali componenti sono da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale



Alcune esemplificazioni

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Non sono più oggetto di stima catastale:

le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici^(*)

^(*) ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni



Alcune esemplificazioni

Restano oggetto di stima catastale:

CENTRALI FOTOVOLTAICHE

- il suolo (ovvero le strutture su cui si ergono)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

CENTRALI EOLICHE

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)



Alcune esemplificazioni

INDUSTRIE MANIFATTURIERE

Non sono più oggetto di stima catastale:

tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i **sistemi di automazione e propulsione**, le **pompe**, i **motori elettrici**, i **carriponte** e le **gru**, le **apparecchiature mobili** e i **sistemi robotizzati**, le **macchine continue**, nonché i **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.



Alcune esemplificazioni

INDUSTRIA SIDERURGICA

Non sono più oggetto di stima catastale anche gli **altoforni**.

INDUSTRIA PER LA RAFFINAZIONE DEI PRODOTTI PETROLIFERI

Non sono più oggetto di stima catastale, ad esempio, i **forni di preriscaldamento**, le **torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto**, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.



Alcune esemplificazioni

IMPIANTI DI RISALITA

Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.

Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.



Alcune esemplificazioni

PARCHI DIVERTIMENTO

Sono escluse dalla stima catastale 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, sono da includere nella stima catastale.

Ing. Claudio CONTARDI
Capo Settore Servizi Catastali

Grazie per l'attenzione