

## **Nuova disciplina per la determinazione della rendita catastale degli immobili classificati nei gruppi catastali "D" ed "E" ai fini IMU (c.d. imbullonati).**

### ***Premessa***

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità per l'anno 2016), con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'articolo 1, comma 21, della Legge 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"*.

E' opportuno evidenziare che la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 6521, e successive modificazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti soltanto **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, così come espressamente previsto nel predetto comma 21.

### ***Quali sono gli elementi da considerare per la stima diretta***

Le componenti che costituiscono l'unità immobiliare urbana e che hanno rilevanza in sede di stima diretta della rendita catastale sono:

- 1)** *il suolo* (la porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali);
- 2)** le *costruzioni* (qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione);
- 3)** gli elementi *strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni* che ne accrescono la qualità e l'utilità (sono quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare; a titolo esemplificativo sono da comprendere gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione).

### ***Quali sono gli elementi da non considerare per la stima diretta***

Sono da escludere dalla stima diretta:

- 1)** i *macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo* (sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, 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).

### ***La procedura Doc.Fa da attivare e i tempi***

Al fine di modificare l'importo della rendita catastale, i titolari degli immobili già iscritti al catasto dei fabbricati potranno avvalersi della procedura DOCFA secondo le indicazioni previste dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 1° febbraio 2016 (**pdf**).

Gli atti di aggiornamento catastale presentati **entro il 15 giugno 2016** produrranno gli effetti a partire dal primo gennaio 2016.

ciò consentirà ai contribuenti di utilizzare la nuova rendita catastale così ottenuta già in sede di acconto IMU o TASI per il 2016 (scadenza fissata al 16 giugno).

Le variazioni presentate successivamente a tale data avranno effetto soltanto per la determinazione dell'imposta relativa all'anno 2017.