Esclusione da IMU e TASI per i “macchinari imbullonati” – la C.M. 2/E/2016

2 Febbraio 2016

Macchinari ed impianti utilizzati nel processo produttivo (cd. “*macchinari imbullonati*”) esclusi dalla valutazione catastale dei fabbricati industriali, e quindi dall’IMU e dalla TASI.

Lo conferma l’Agenzia delle Entrate che, con la **Circolare 1 febbraio 2016 n.2/E** ha fornito i primi chiarimenti sulle nuove disposizioni contenute nella legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016 – art.1, co.21-24), in base alle quali è stata prevista l’eliminazione dei macchinari e degli impianti utilizzati nel processo produttivo (cd. “*macchinari imbullonati*”) dal valore catastale dei fabbricati industriali, assoggettato ad IMU e TASI[1].

Infatti, alla luce di quanto previsto nella legge di Stabilità 2016, per i fabbricati a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E) la rendita catastale (che costituisce la base imponibile IMU e TASI), si determina mediante stima diretta, escludendo da questa i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti (cd. “*macchinari imbullonati*”), funzionali allo specifico processo produttivo.

In sostanza, l’incidenza di tali macchinari è stata esclusa dal valore degli immobili d’impresa, su cui applicare le suddette imposte.

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate, con la C.M. 2/E/2016 conferma, innanzitutto, che i **nuovi criteri** di **determinazione** delle **rendite** per i **fabbricati industriali** hanno **effetto dal 1° gennaio 2016**, senza efficacia retroattiva, con la possibilità, per le unità immobiliari già iscritte in catasto, di presentare, **entro** il **15 giugno 2016**, gli atti di **aggiornamento catastale**, scorporando quegli elementi che non costituiscono più oggetto di stima catastale[2].

Sul punto, si evidenzia che il rispetto del citato termine del 15 giugno 2016 consente di poter fruire della minor tassazione IMU/TASI già dal periodo d’imposta 2016.

Sempre in tal ambito, la C.M. 2/E/2016 chiarisce che lo “sconto” IMU/TASI opera anche se le modifiche catastali vengono effettivamente registrate dal sistema DOCFA dopo il 15 giugno 2016 (conta la data di presentazione della domanda)[3].

In particolare, ciò produrrà effetti relativamente al minor importo dell’acconto IMU/TASI, il cui termini di versamento, come noto, scadono il prossimo 16 giugno.

Con riferimento alle novità introdotte nella legge di Stabilità 2016, l’Agenzia delle Entrate conferma che **continuano ad essere rilevanti** ai fini della **stima catastale** dei **fabbricati industriali**:

- il **suolo**;
- le **costruzioni**[4];
- gli **elementi strutturalmente connessi** al **suolo** o alle **costruzioni** che ne **accrescono** la **qualità** e l’**utilità** (impianto idrico, elettrico o di climatizzazione, ascensore, pannelli fotovoltaici integrati, etc…).

Diversamente, **dal 2016** vengono **esclusi** dalla **stima catastale** «*le **componenti impiantistiche**, di varia natura, **funzionali** ad uno **specifico processo produttivo***», ossia proprio i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti a ciò destinati.

Sotto tale profilo, l’Agenzia delle Entrate fornisce una casistica dei fabbricati industriali più comunemente usati nelle attività produttive (ad esempio, centrali elettriche, industrie manifatturiere, impianti di risalita), dai quali i “*macchinari imbullonati*” devono essere scorporati.

Nella medesima C.M. 2/E/2016, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che la procedura di accatastamento dei fabbricati censiti nelle categorie D ed E è stata aggiornata inserendo altresì, i riferimenti alla specifica “*destinazione d’uso*” ed alle “*caratteristiche tipologiche*” dell’immobile.

Si evidenzia, infine, che la nuova disciplina, operante dal 2016 e senza effetto retroattivo, non potrà applicarsi ai contenziosi già pendenti, aventi ad oggetto l’accertamento della pretesa tributaria sui “*macchinari imbullonati*” riferita ai periodi d’imposta 2015 e precedenti.

Da ultimo, l'Agenzia delle Entrate, nella medesima C.M. 2/E/2016, affronta un altro tema, fornendo alcuni **indirizzi operativi** in merito all'**accatastamento** dei cd. "**beni comuni non censibili**" (la corte di un'abitazione posta come unica unità immobiliare in una particella in cui vi siano anche cantine ed autorimesse, deve essere considerata, ai fini del classamento, come facente parte della superficie catastale dell'abitazione), nonché delle **cantine** ed **autorimesse**[5].

---

[1] *Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID n.23273 del 13 gennaio 2016* ed art.13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.
[2] A tal riguardo, è stata appositamente aggiornata la procedura DOCFA, con l'introduzione di una nuova fattispecie di variazione catastale, non collegata ad interventi edilizi sull'immobile.
[3] La C.M. 2/E/2016 affronta, altresì, l'ipotesi in cui, a seguito delle attività di controllo degli Uffici catastali, il documento presentato per la rideterminazione della rendita non risulti conforme alla normativa. In tal caso, la documentazione viene restituita al professionista con la motivazione circa il mancato aggiornamento, con possibili effetti anche in termini di differimento degli effetti fiscali della variazione catastale (ossia della possibilità di fruire della minor tassazione IMU/TASI già dal 2016).
[4] Secondo i chiarimenti della C.M. 2/E/2016, si tratta di «*qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate. 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, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.*»
[5] Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti quando hanno accesso autonomo dalla strada, dalla corte esclusiva o da parti comuni (e vanno accatastate nelle ordinarie categorie C/2 – *Magazzini e locali di deposito* e C/6 – *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*). Invece, se il deposito e la cantina comunicano direttamente con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

23560-Circolare 1 febbraio 2016 n.2-E.pdfApri