

FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE CENSIBILI NELLE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI “D” ED “E” – NOVITÀ DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016

La legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) ha previsto, con decorrenza dal 1° gennaio 2016, una nuova disciplina per la determinazione della rendita catastale dei fabbricati a destinazione speciale censibili nelle categorie catastali dei gruppi “D” ed “E”. In base alla nuova normativa vengono esclusi dalla stima diretta ai fini dell’attribuzione della rendita catastale i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Restano invece soggetti al processo di valutazione catastale della stima diretta il suolo e le costruzioni, nonché gli elementi ad essi strutturalmente connessi che accrescono la qualità e l’utilità degli immobili predetti, nei limiti dell’ordinario apprezzamento.

Nella determinazione della rendita catastale, in sostanza, non andranno più considerati i cosiddetti “imbullonati”, ovvero i macchinari/impianti ancorati al suolo o incorporati nella costruzione che tuttavia, allo stesso tempo, possono essere smontati, trasferiti e ricollocati in altro locale produttivo mantenendo la propria funzionalità. Tali beni, che non costituiscono un elemento stabile della struttura del fabbricato produttivo, sono considerati quali beni mobili aziendali direttamente utilizzati nell’attività di produzione e quindi estranei al processo di valutazione della rendita catastale.

Dal 1 gennaio 2016 gli intestatari catastali degli immobili censiti nelle categorie “D” ed “E” con i criteri precedenti possono presentare all’Agenzia delle entrate atti di aggiornamento catastale attraverso la cosiddetta procedura DOCFA di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994 n. 701, per modificare in riduzione l’importo della rendita catastale attribuita, in applicazione delle nuove disposizioni di legge.

La tempestività di tale adempimento è di particolare importanza, in quanto le norme della Legge di stabilità stabiliscono che per il solo anno di imposizione 2016, per gli atti di aggiornamento catastale presentate entro il 15 giugno 2016, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

Di seguito si riportano le norme **vigenti alla data odierna** che disciplinano le fattispecie in oggetto:

Art. 1, commi da 21 a 23, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016):

“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 accrescano 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.

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 Ministero 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.

23. Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'art. 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.”

Questo sito sarà tenuto in costantemente aggiornato in relazione a eventuali modificazioni della normativa di riferimento.