

Normativa e prassi

Imbullonati fuori dalla stima: il Docfa si adegua alla novità

1 Febbraio 2016

La procedura è utilizzabile da subito per presentare gli atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei mutati criteri di legge

Thumbnail
Image not found or type unknown

La legge di stabilità 2016 ha apportato una rilevante novità in materia di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E): nella stima diretta devono essere presi in considerazione il suolo, le costruzioni e gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, mentre ne restano fuori le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali solo a uno specifico processo produttivo (leggi "**Stabilità 2016: sugli imbullonati un vero cambiamento di stima**").

Per uniformare i riferimenti catastali delle unità già censite e di quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, la stessa Stabilità ha previsto la possibilità di presentare, relativamente agli immobili già accatastati, atti di aggiornamento per rideterminarne la rendita nel rispetto dei nuovi criteri, cioè scorporando gli elementi che non costituiscono più oggetto di stima.

A tal fine, l'Agenzia delle Entrate ha adeguato la procedura Docfa (Documenti catasto fabbricati) per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto edilizio urbano. La nuova **versione 4.00.3**, disponibile online insieme alle relative istruzioni operative, ha recepito le modifiche connesse alle nuove disposizioni di legge ed è utilizzabile, da oggi, per predisporre gli atti di aggiornamento. In particolare, è stata predisposta una nuova tipologia di dichiarazione di variazione catastale, svincolata dalla realizzazione di interventi edilizi e finalizzata a ottenere una nuova rendita catastale a seguito dello scorporo delle componenti impiantistiche, non più oggetto di stima diretta.

Docfa 4.00.3 deve essere usata da subito per le variazioni relative agli immobili già censiti, tenendo presente che, per il 2016, si potrà riceverne una positiva ricaduta fiscale con riferimento all'Imu: infatti, se l'aggiornamento viene richiesto entro il 15 giugno 2016, gli effetti della variazione catastale sono anticipati al 1° gennaio 2016; in pratica, il tributo municipale andrà calcolato sulla base della nuova stima, depurata del valore degli "imbullonati".

Per la presentazione delle altre dichiarazioni, invece, fino al prossimo 31 marzo, potrà ancora essere utilizzata anche la precedente versione 4.00.2.

Questo, in sintesi, il contenuto della [circolare n. 2/E](#) del 1° febbraio 2016, con la quale l'Agenzia illustra dettagliatamente la portata della novità normativa, soffermandosi anche sulle nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

Nella nuova procedura, infatti, per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, va fornita un'ulteriore informazione, relativa alla "destinazione d'uso" dell'immobile, che andrà ad arricchire la banca dati dell'Agenzia per finalità statistiche, inventariali ed estimali, senza avere rilevanza nei procedimenti di stima.

Infine, sono state introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili; a ogni cespite andrà associata un'"entità tipologica", da individuare tra: costruzione di fabbricato (CF); area libera (AL); area coperta (AC); costruzione interrata (CI); costruzione sovrastante (CS).

Le componenti da stimare

Dal 1° gennaio 2016, nella stima diretta degli immobili a destinazione speciale e particolare, finalizzata a determinarne la rendita catastale, devono dunque rientrare esclusivamente:

- il **suolo**, ossia il terreno su cui ricade l'immobile (aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare e aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- le **costruzioni**, ossia qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, stabilità, consistenza volumetrica, immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione e indipendentemente dal materiale di realizzazione (ad esempio, fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, dighe, canali, serbatoi, cisterne, vasche, torri, ciminiere, pozzi, eccetera);
- gli **elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità**, ossia quelle componenti che, fissate con qualsiasi mezzo di unione, si caratterizzano per una utilità (ad esempio, impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, ascensori, montacarichi,

scale, rampe, tappeti mobili, pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura/parete cui sono connessi).

Gli elementi da escludere

Non sono invece da prendere in considerazione nel processo estimativo, a prescindere dalle loro dimensioni, i “**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**”, cioè quelle componenti 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.

In proposito, la circolare fornisce una serie di esempi.

- Nelle **centrali di produzione di energia e stazioni elettriche**, non vanno più stimati: caldaie, camere di combustione, turbine, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, condensatori, compressori, valvole, silenziatori e sistemi di regolazione dei fluidi in genere, trasformatori e impianti di sezionamento, catalizzatori e captatori di polveri, aerogeneratori, inverter e pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.
- Nelle **industrie manifatturiere**, sono da escludere: tutti i macchinari, attrezzature e impianti costituenti le linee produttive (ad esempio, sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, carriponte e gru, apparecchiature mobili e sistemi robotizzati, macchine continue, macchinari per la miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura ed essiccazione dei prodotti).
Così, non rilevano in fase di stima diretta: nelle **industrie siderurgiche**, gli impianti costituenti altoforni; nei siti destinati alla **raffinazione dei prodotti petroliferi**, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione, gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.
- Negli **impianti di risalita** non vanno considerati: funi, carrelli, sospensioni, cabine, motori che azionano i sistemi di trazione (anche se posti in sede fissa).
- Nelle aree adibite a **parchi divertimento**, sono escluse dalla stima le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili (diversamente, vi rientrano piscine, cinema e arene, che si configurano come vere e proprie costruzioni).

di
r.fo.