

## Normativa e prassi

# Senza rendita le infrastrutture per fibra ottica e banda ultralarga

8 Giugno 2017

Il principio vale anche per i locali strettamente funzionali all'operatività della rete pubblica di comunicazione. Per il loro censimento, a soli scopi identificativi, creata ad hoc la categoria catastale F/7

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Le infrastrutture e gli elementi di rete pubblica utilizzati per la comunicazione elettronica ad alta velocità o in fibra ottica, in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, anche se presenti all'interno di edifici, non costituiscono più, se in possesso di determinate caratteristiche, unità immobiliari e, pertanto, non concorrono al calcolo della rendita catastale.

A stabilirlo l'articolo 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche (Cce), come modificato dall'articolo 12, comma 2, del Dlgs 33/2016.

Si tratta di un'evoluzione importante, con effetti sostanziali soprattutto sotto il profilo della classificazione catastale e della relativa rendita. Con la precedente disciplina, infatti, dette strutture erano censite come unità immobiliari appartenenti alla categoria D/7, ossia erano considerate *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*.

Con la **circolare 18/E** dell'8 giugno 2017, l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti sugli ambiti applicativi della norma.

La prima precisazione riguarda l'entrata in vigore del riformato articolo 86 del Cce. La nuova disciplina, si legge nel documento, non è retroattiva ed è quindi applicabile dal 1° luglio 2016. Di conseguenza, restano salve le disposizioni relative alla qualificazione e alla determinazione della rendita catastale di tali beni immobili, riferibili a date antecedenti al 1° luglio 2016.

## Né unità immobiliare, né rendita

Il passaggio successivo indica nel dettaglio e in base alle definizioni normative che le riguardano, le

caratteristiche degli impianti di comunicazione ospitati da fabbricati o aree che dal 1° luglio non costituiscono più unità immobiliare e non producono rendita catastale.

In sintesi, sono definite nei particolari:

- la rete di comunicazione elettronica ad alta velocità (articolo 2, comma 1, lettera e, Dlgs 33/2016)
- la rete di comunicazione elettronica (articolo 1, comma 1, lettera dd, del Cce)
- la rete pubblica di comunicazioni (articolo 1, comma 1, lettera aa, del Cce)
- l'infrastruttura fisica (articolo 2, comma 1, lettera d, Dlgs 33/2016).

Tuttavia, l'Agenzia ritiene che occorra qualche specifica in più per tirare fuori dalla qualificazione di "unità immobiliare" l'**infrastruttura fisica** e per includerla tra i beni agevolati che non generano rendita catastale. La nozione di "infrastruttura fisica", infatti, non è rinvenibile nell'articolo 86 -ultima versione - come definita nel Dlgs 33/2016 e le sue caratteristiche potrebbero non corrispondere a quelle previste dalla norma di favore.

Per questo, ai fini della nuova disciplina, e in base alle proprietà tipologico-costruttive, le Entrate distinguono queste infrastrutture in:

- Raw-Land, "tipiche dei contesti rurali, composte da elementi di sostegno delle antenne, costituiti da pali o da tralicci di altezza variabile, posizionati su un basamento di calcestruzzo armato, appositamente realizzato sul terreno. A completamento della struttura vi sono gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell'impianto, che possono trovare ricovero all'interno di elementi appositamente realizzati allo scopo, e generalmente non suscettibili di un uso diverso, quali piccoli cabinet metallici o in plastica, prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter) appoggiati sul basamento in calcestruzzo armato, ovvero spazi totalmente o parzialmente interrati. In alcuni casi, gli apparati elettronici possono trovare ricovero in fabbricati o porzioni di fabbricati realizzati, o adattati, per tale specifica finalità"
- Roof-Top, "tipiche dei contesti urbani, composte da elementi di sostegno delle antenne, costituiti da paline o da tralicci di altezza variabile, posizionati su terrazze o coperture di fabbricati (lastrici solari). Per tale tipologia di infrastruttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell'impianto trovano generalmente ricovero in piccoli cabinet metallici o in

plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter), posizionati sul lastrico solare. Talvolta i menzionati apparati elettronici vengono ubicati in locali del fabbricato esistente, quali soffitte, cantine e simili, realizzati, o adattati, per tale specifica finalità”

- Co-Located, che “si caratterizzano per l’assenza di specifiche paline o tralicci di sostegno delle antenne, che vengono ancorate direttamente su manufatti esistenti (serbatoi d’acqua, campanili, ecc.). Come nelle configurazioni di tipo Roof-Top, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dell’impianto trovano generalmente ricovero in piccoli cabinet metallici o in plastica, in prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio (shelter), ovvero in locali del fabbricato esistente, realizzati, o adattati, per tale specifica finalità”.

Una volta delimitate le peculiarità delle “infrastrutture fisiche” agevolabili, la circolare dichiara che la norma è estendibile anche alle costruzioni strettamente funzionali e connesse alle reti pubbliche di comunicazione, come i locali tecnici collegati stabilmente all’infrastruttura, riservati agli apparati elettronici necessari per il funzionamento dell’impianto.

Sono, invece, esclusi gli immobili non necessari alla rete, come gli uffici, i magazzini, gli alloggi e autorimesse con destinazione d’uso, anche se solo prevalente, sganciata dal servizio.

In poche parole, non sono “unità immobiliari” e non hanno rendita catastale, ad esempio, indipendentemente dalle loro dimensioni, i locali tecnici funzionali ai *Raw-Land*, oppure i *cabinet* e gli *shelter* che ospitano i dispositivi e gli apparati elettronici necessari al funzionamento degli impianti contenuti nei *Roof-Top* o nei *Co-Located*.

Gli immobili esclusi, perché indipendenti dalle reti di comunicazioni, devono essere normalmente censiti in catasto in base alla categoria di appartenenza e con relativa attribuzione della rendita.

### **L’identificazione può sempre servire**

L’iscrizione degli immobili al catasto ha, però, motivazioni che prescindono dai riflessi fiscali. È necessaria, per esempio, ai fini civilistici (compravendite immobiliari) e per la mappatura del territorio.

Il fatto, quindi, che le infrastrutture delle reti pubbliche di comunicazioni non rappresentino unità immobiliari non significa che le stesse non possano essere censite. La loro iscrizione può essere effettuata semplicemente a scopo identificativo, come già previsto dall’articolo 3, comma 2, del Dm28/1998, per alcuni immobili che non producono reddito proprio e perciò non producono rendita catastale. Per soddisfare tale esigenza, è stata creata la categoria “*F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*”, in cui confluiscono gli immobili in questione.

Di conseguenza, i titolari di tali manufatti già censiti al Catasto edilizio urbano (CeU), anche per

chiarire la situazione sotto il profilo tributario, possono dichiarare (mediante la procedura Docfa) la variazione di classe e chiedere l'attribuzione della categoria F/7.

I locali "confinanti" ma non attinenti, devono essere invece censiti nella categoria di loro pertinenza, con attribuzione della relativa rendita.

Non essendo considerate "unità immobiliari", le infrastrutture di nuova realizzazione non devono essere iscritte al catasto, ma *"i soggetti interessati possono comunque presentare atti di aggiornamento, ai sensi del citato regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994, per l'iscrizione in catasto di tali beni ai fini della loro identificazione, senza attribuzione di rendita. In tale evenienza, la presentazione della dichiarazione in catasto della infrastruttura di rete di comunicazione di nuova costruzione, redatta mediante la procedura Docfa, è preceduta dall'aggiornamento, laddove previsto dalle disposizioni vigenti, degli archivi - censuario e cartografico - del Catasto Terreni, attraverso la presentazione del relativo atto geometrico redatto con la procedura Pregeo"*.

### **Online la nuova Docfa**

Dal prossimo 3 luglio, per gli aggiornamenti del Ceu è possibile usufruire della nuova procedura Docfa 4.00.4, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'ultima versione dell'applicazione deve essere necessariamente utilizzata per le dichiarazioni catastali riguardanti l'aggiornamento dei dati censuari relativi alle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione. In tutti gli altri casi, può essere ancora utilizzata la precedente versione 4.00.3, che rimane attiva fino al 30 settembre 2017.

di

**Anna Maria Badiali**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/senza-rendita-infrastrutture-fibra-ottica-e-banda-ultralarga>