

Prot. n. 187/C/2016

A TUTTI SIGG. SOCI

L O R O S E D I

Ragusa li, 4 Luglio 2016

OGGETTO: Accatastamento dei fabbricati – Risposte informali dell’Agenzia delle Entrate-

Fabbricati collabenti ed in costruzione, valutazione catastale degli impianti eolici e fotovoltaici, nonché unione di fatto di unità immobiliari ai soli fini fiscali – Questi i principali temi in materia di accatastamento dei fabbricati affrontati dall’Agenzia delle Entrate in alcune risposte informali a quesiti posti dalla stampa specializzata sulla fiscalità immobiliare-

L’Amministrazione finanziaria, in particolare, si è pronunciata in merito all’accatastamento di:

- fabbricati collabenti

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che possono essere iscritti nella categoria catastale F/2, che individua le unità immobiliari collabenti [1], sia le abitazioni che abbiano i muri perimetrali ed interni integri, ma che siano prive delle tegole, sia fabbricati a destinazione produttiva con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privi della copertura (cfr. anche la nota 29439/2013 della Direzione Catasto della medesima Agenzia);

- fabbricati in corso di costruzione

Sotto tale profilo, viene rappresentata all’Agenzia delle Entrate la circostanza che, per i fabbricati non ultimati, l’accatastamento nelle categorie fittizie F/3 – Unità in corso di costruzione, ed F/4 – Unità in corso di definizione, ammesso per un arco temporale che va dai sei ai dodici mesi, con possibilità di proroga, si protrae di fatto ben oltre tali limiti, collegati alla fine dei lavori di costruzione.

In merito, vengono chieste quali siano le modalità di intervento dei Comuni per avviare una verifica sul corretto classamento di tali fabbricati una volta ultimati.

L’Agenzia delle Entrate specifica che i Comuni possono sempre intervenire per informare l’Agenzia delle Entrate dell’improprio accatastamento, sia con una segnalazione generica (per immobili il cui classamento non sia stato aggiornato o non sia congruo rispetto a fabbricati similari) [2], sia in modo più puntuale, in presenza di accertate variazioni edilizie che rendano necessaria la variazione catastale [3];

- impianti eolici

Secondo l’Agenzia delle Entrate, i pali che fungono da strutture di sostegno per tali impianti presentano delle caratteristiche tipologiche e costruttive [4] che consentono di qualificarli come “costruzioni”, con la conseguente necessità di accatastamento, mediante il criterio della stima diretta.

In particolare, nella valutazione catastale vanno inclusi il suolo, le torri e relative fondazioni, gli eventuali locali tecnici, le recinzioni e la viabilità interne al perimetro dell’unità immobiliare;

- revisione delle categorie catastali

In tal ambito, l’Agenzia delle Entrate ribadisce che la categoria catastale di un’unità immobiliare dipende dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato, ivi compresa la sua

destinazione, mentre la classe identifica le particolarità estrinseche (come l'ubicazione ed i servizi), che incidono sulla redditività dell'immobile.

La revisione del classamento degli immobili (ossia della categoria e della classe) effettuata dagli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, su istanza dei Comuni, tiene conto delle modifiche che nel tempo intervengono sul contesto urbano, ed in particolare sulle porzioni di territorio aventi caratteristiche simili (cd. "microzone").

Al riguardo, la citata ricostruzione porterebbe ad escludere la necessità di modificare la categoria catastale dell'unità immobiliare in caso di esecuzione di meri interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che non modificano i caratteri originari dell'edificio (prospetto, sagoma, distribuzione dei vani);

- **rendita catastale degli impianti fotovoltaici - cd. "imbullonati"**

Dal 1° gennaio 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 [5].

Tale regola vale anche per gli impianti fotovoltaici, per i quali la C.M. 2/E/2016 ha chiarito che tra gli elementi da escludere dalla stima dell'immobile rientrano i pannelli fotovoltaici e gli inverter, esclusi quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che per gli immobili già censiti in catasto, l'eventuale variazione dalla stima catastale opera per le diverse tipologie di impianti fotovoltaici, quali:

- gli impianti autonomamente censiti nella categoria catastale D/1 – Opifici [6];
- gli impianti che costituiscono pertinenza di unità immobiliari censite nelle categorie D ed E.

Inoltre, viene specificato che, per gli impianti di nuova costruzione integrati nell'edificio, l'iscrizione in catasto si rende necessaria quando questi possano essere considerati come "unità immobiliare indipendente", ossia quando questa sia dotata di autonomia funzionale e reddituale;

- **unione di fatto ai fini fiscali**

Nell'ipotesi di due unità immobiliari contigue, l'Amministrazione finanziaria, dopo aver ribadito che non è possibile procedere all'accatastamento unitario (perché dotate ciascuna di autonomia funzionale e reddituale), conferma che la richiesta di "unione di fatto ai fini fiscali" può essere effettuata solo mediante una dichiarazione di variazione catastale per ciascuna unità, con le modalità stabilite dal D.M. 701/1994.

Al riguardo, si ritiene che, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare nel suo complesso presenti i requisiti di "abitazione principale", tale operazione dovrebbe comportare l'esclusione da IMU e TASI.

Da ultimo, si ricorda che l'annunciata riforma del catasto, che si era arrestata a seguito dell'intenzione del Governo di esaminare la revisione dei valori immobiliari congiuntamente alla nuova "local tax" (che sostituirà l'attuale tassazione sugli immobili), dovrebbe essere affrontata nuovamente nel triennio 2016-2018.

Infatti, nel Documento di Economia e Finanza 2016, viene specificato che il Governo proseguirà l'azione di revisione del catasto, a valle di un complesso di operazioni di allineamento delle basi dati, necessario a valutare accuratamente gli effetti di gettito sui contribuenti.

Allo stesso tempo, proseguiranno comunque le attività correnti e straordinarie legate all'accatastamento ed accertamento della rendita delle unità immobiliari, effettuate dagli enti locali.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

[1] Si tratta dei fabbricati fortemente degradati dal punto di vista strutturale, ai quali non viene attribuita una rendita catastale e che, per le loro caratteristiche, non sono produttivi di reddito (cfr.art.3, co.2, Decreto del MEF 28/1998).

[2] Cfr. art.3, co.58, della legge 662/1996.

[3] Ai sensi dell'art.1, co.336, della legge 311/2004.

[4] Si tratta di caratteristiche quali stabilità, solidità, consistenza volumetrica ed immobilizzazione al suolo (cfr. anche la C.M. 2/E/2016).

[5] Cfr. l'art.1, co.21-24, della legge 208/2015 - Stabilità 2016.

[6] Per questi, in base alle indicazioni fornite nella citata C.M. 2/E/2016, le componenti che rientrano nella stima catastale sono il suolo (per gli impianti a terra), l'elemento strutturale dell'edificio (solaio o copertura, lastrico solare) al quale sono stati incorporati i pannelli fotovoltaici (per gli impianti integrati negli edifici), i locali tecnici dove sono posti i sistemi di controllo, ivi compresi gli altri elementi inclusi nel perimetro dell'unità immobiliare.

Al riguardo, si precisa che se l'impianto fotovoltaico è stato costruito in diritto di superficie su un fabbricato di proprietà altrui, in tal caso, la rendita catastale dell'impianto valida ai fini IMU/TASI è costituita dal solaio, dalla copertura o dal lastrico solare.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)