Accatastamento dei fabbricati – Risposte informali dell'AdE

2 Maggio 2016

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[1] sulla fiscalità immobiliare.
In particolare, l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata in merito all'accatastamento dei:

– ***fabbricati collabenti***

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che possono essere **iscritti** nella **categoria catastale F/2**, che individua le unità immobiliari collabenti[2], 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'**improprioacc atastamento**, sia con una segnalazione generica (per immobili il cui classamento non sia stato aggiornato o non sia congruo rispetto a fabbricati similari)[3], sia in modo più puntuale, in presenza di accertate variazioni edilizie che rendano necessaria la variazione catastale[4];

– ***impianti eolici***

Secondo l'Agenzia delle Entrate, i **pali** che fungono da **strutture** di **sostegno** per tali **impianti** presentano delle **caratteristichetipologiche** e **costruttive**[5] 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.
Fatta questa premessa, vengono **illustrate** le **modalità** di **revisione** del **classamento** degli **immobili** (ossia della categoria e della classe) effettuata dagli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, su istanza dei Comuni, tenuto conto delle modifiche che nel tempo intervengono sul contesto urbano, ed in particolare sulle porzioni di territorio aventi caratteristiche similari (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"***

Come noto, 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[6].

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 **costituenticopertura** o **pareti** di **costruzio ni**.

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:

o **gli impianti autonomamente censiti nella categoria catastale *D/1 – Opifici***[7];

o **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)[8], 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 che, complessivamente, hanno già determinato un incremento delle rendite stimato in circa 365 milioni di euro.

[1] *Cfr. anche ANCE "Agevolazioni fiscali per il leasing abitativo – Nuove risposte dell'AdE" – ID n.24494 del 22 aprile 2016 e "Incentivi all'acquisto di case da locare – Nuove indicazioni delle Entrate" – ID n.24495 del 22 aprile 2016 – "Bonus mobili ed IVA su beni significativi – Nuove risposte dell'AdE" – ID n. 24502 del 22 aprile 2016 – "Registrazione dei contratti di locazione – I chiarimenti dell'AdE" – ID n. 24544 del 27 aprile 2016.*

[2] Come noto, 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).

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

[4] Ai sensi dell'art.1, co.336, della legge 311/2004.
[5] Si tratta di caratteristiche quali stabilità, solidità, consistenza volumetrica ed immobilizzazione al suolo (*cfr*. anche la C.M. 2/E/2016 ed *ANCE "Esclusione da IMU e TASI per i macchinari imbullonati – La C.M. 2/E/2016" – ID n 23560 del 2 febbraio 2016*).
[6] *Cfr*. l'art.1, co.21-24, della legge 208/2015 – Stabilità 2016.
[7] 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.
[8] *Cfr. ANCE "Rinviata la riforma del catasto – Il commento dell'ANCE" – ID n.21157 del 3 luglio 2015.*

24591-risposte AdE Accatastamenti.pdfApri