

Comunicato informativo

Determinazione della rendita catastale delle Unità Immobiliari a destinazione speciale e particolare (D e E): nuovi criteri d'individuazione dell'oggetto della stima diretta

Premessa

Il classamento delle Unità Immobiliari afferenti alle categorie D ed E è stato da sempre oggetto di discussione da parte dei tecnici che gravitano nella sfera catastale ma è diventato sempre più di interesse anche per il mondo imprenditoriale in relazione all'impegno economico dovuto alle imposte locali sugli immobili che, dal 1991 (nella loro evoluzione: I.S.I., I.C.I., I.M.U/T.A.S.I., IM.I.S. ecc.), pesano in modo significativo sulle aziende. Questo classamento, sin dalla legge d'impianto catastale, è previsto venga effettuato sulla base di una stima diretta e non tramite una tariffa da applicare ad una consistenza determinata, come avviene per le categorie ordinarie; proprio sull'interpretazione delle norme che regolano queste stime, si è sviluppato un contenzioso crescente.

Sono da evidenziare le note peculiarità che caratterizzano il Catasto vigente nei territori della Regione Trentino-Alto Adige/Südtirol, che hanno costituito, fin dall'entrata in vigore del D.P.R. 569/78, il fondamento dell'ampio contenuto della delega delle **funzioni amministrative** statali in materia di Catasto Terreni ed Urbano conferita alle Province Autonome di Trento e Bolzano col decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280.

Situazione

La Legge di stabilità provinciale 2016 (L.P. 30 dicembre 2015 n. 21), all'art. 18 comma 8, prevede che *“Per l'anno 2016, se la normativa statale prevede modificazioni nel calcolo della rendita catastale dei fabbricati D ed E, l'articolo 9, comma 5, della Legge provinciale n. 14 del 2014 non si applica ai fabbricati iscritti nelle categorie catastali D ed E”*.

La Legge 28 dicembre 2015, n. 208, (Legge di stabilità 2016 dello Stato, con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle Unità Immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite in Catasto nelle categorie dei gruppi D ed E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, **l'articolo 1, comma 21, della Legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento**, ha stabilito quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

A seguito della Legge, **l'Agenzia delle Entrate, il 1° febbraio 2016, ha emanato la circolare n. 2/E** con allegate delle istruzioni operative valevoli per i propri Uffici. La circolare rappresenta un riferimento anche per la nostra Provincia che, in applicazione della delega delle funzioni

amministrative statali in materia di Catasto conferita alle Province Autonome di Trento e Bolzano, dovrà essere oggetto di un attento lavoro di lettura e adattamento alle specifiche peculiarità del sistema di gestione catastale del patrimonio immobiliare trentino, che si differenzia da quello nazionale, sia dal punto di vista tecnico che operativo.

In quest'ottica, si sono tenuti degli incontri con i responsabili del Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano per valutare l'impatto della Circolare n.2/E nel nostro sistema e con i tecnici di Informatica Trentina che dovranno produrre la nuova versione dell'applicativo DOCFA, in tempi molto stretti.

In attesa della nuova procedura, **disponibile presumibilmente dal 1° marzo**, seguita da una specifica circolare esplicativa, si ritiene opportuno evidenziare alcuni aspetti rilevanti:

- La previsione normativa **non si configura come norma d'interpretazione autentica** dell'art. 10 del regio decreto Legge 13 aprile 1939, n. 6521, e successive modificazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, ed **esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016, così come espressamente previsto nel predetto comma 21**. Con riguardo all'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS), si anticipano al 1° gennaio 2016 gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle Unità Immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, se presentate in Catasto entro il 15 giugno 2016.
- Nella nuova procedura DOCFA, è stata introdotta **un'ulteriore causale: “Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”**. Questa causale è utilizzabile esclusivamente per i documenti di variazione.
- **Non sono previste semplificazioni nella procedura**; sarà dunque necessario allestire un documento **DOCFA completo**, al quale dovranno essere allegate le **planimetrie catastali** (anche se non variate), i **modelli descrittivi** e quanto **tecnicamente necessario per la valutazioni complessiva del bene**, secondo gli attuali criteri.
- **I dati descrittivi** delle Unità Immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, **sono integrati** da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica **“destinazione d'uso”** dell'immobile.
- Rimangono di riferimento, per i profili tecnico-estimativi, i contenuti di cui alla **Circolare n. 6 del 2012 dell'Agenzia delle Entrate, con la sola esclusione del paragrafo 3** (Le componenti immobiliari oggetto della stima catastale) della stessa.