

Il trattamento fiscale e l'assoggettamento a Imu e Tasi degli immobili delle imprese

Imbullonati, esclusione selettiva

Si alla rilevanza per la rendita, no per i valori di bilancio

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

Non sono applicabili ai fabbricati delle imprese a destinazione speciale le regole sui macchinari imbullonati, se gli interessati non hanno richiesto l'iscrizione in catasto di queste immobili nelle categorie «D» e «E». Quindi, non devono essere escluse le parti mobili degli edifici classificabili in queste categorie nel calcolo del loro valore contabile se non è stata presentata istanza di accatastamento. Peraltro, l'esclusione del valore delle parti mobili dal calcolo della rendita nell'ambito del processo estimativo di industrie, centrali o stazioni elettriche, piattaforme petrolifere e via dicendo, non ha efficacia retroattiva.

Si tratta di una questione dibattuta, in ordine alla quale si è creato un contenzioso tra imprese e enti locali, anche per quanto concerne la determinazione della base imponibile delle piattaforme petrolifere. In base all'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 (208/2015), i macchinari imbullonati non concorrono più alla determinazione della rendita catastale per i fabbricati a destinazione speciale iscritti nelle categorie «D» ed «E» e non sono soggetti a imposizione. Turbine, aerogeneratori, altiforni, grandi trasformatori e altri impianti funzionali al processo produttivo, dunque, non assumono più rilevanza nel calcolo della rendita. Ricorda la circolare 2/2016 dell'Agenzia delle entrate che non vanno più considerate «quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, 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».

Componenti da non valutare «indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale». L'Agenzia, però, ha messo le mani avanti precisando che l'esclusione delle parti mobili sopra citate riguarda gli immobili già accatastati, inquadrati nelle categorie «D» ed «E». Del resto, questa interpretazione si evince dalla formulazione letterale della norma di legge (ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit), dove non c'è un minimo accenno ai valori di bilancio e al valore contabile dei fabbricati in questione. Peraltro, sottolinea l'Agenzia,

In sintesi
Riferimento normativo fabbricati imprese: articolo 5 decreto legislativo 504/1992
Articolo 1 legge di Stabilità 2016 (208/2015): esclude dalla stima diretta catastale macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali al processo produttivo
Dal 2016 i macchinari imbullonati non sono più soggetti al pagamento di Imu e Tasi
I macchinari industriali non concorrono alla determinazione della rendita catastale per i fabbricati a destinazione speciale iscritti nelle categorie «D» ed «E»
Gli interessati devono presentare in catasto un'istanza di variazione per la rettifica e il ricalcolo della rendita
Per avere effetti la riduzione della rendita a partire dall'anno 2016, i titolari dei fabbricati destinati a attività industriali erano tenuti a presentare istanza di rettifica entro il 15 giugno 2016
Concorrono nel calcolo della rendita il suolo e le costruzioni e tutti gli elementi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità (impianti elettrici, ascensori, montacarichi)
La rideterminazione delle rendite comporta una minore imposizione fiscale

Piattaforme petrolifere soggette a prelievo

Nell'ambito degli immobili a destinazione speciale, classificabili nella categoria «D», rientrano anche le piattaforme petrolifere. Nonostante sia stato dibattuto il loro inquadramento e la loro classificazione catastale, prevale ormai la tesi che questi fabbricati devono essere assoggettati a imposizione secondo le regole ordinarie. Pertanto, anche per i suddetti immobili vale quanto disposto dall'articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 504/1992. E va dichiarato il loro valore contabile, fino all'istanza di accatastamento. Imu e Tasi possono essere calcolate sulla base delle scritture contabili prodotte dalle società titolari delle piattaforme e, in caso di mancata collaborazione, sui dati di bilancio pubblicati dalle camere di commercio. I giudici di legittimità (sentenza

3618/2016) hanno ritenuto che le piattaforme petrolifere vanno accatastate e sono soggette al pagamento delle imposte locali. Si tratta di «fabbricati riconducibili al gruppo catastale D e interamente posseduti da imprese». Non possono rientrare tra gli immobili classificati nella categoria E/9 ed essere considerati esenti dalle imposte patrimoniali immobiliari perché riconosciuti di pubblica utilità. Secondo la Suprema corte le piattaforme petrolifere, così come le centrali alle quali sono annesse, sono classificabili nella categoria catastale D/7, poiché in questi immobili vengono svolte attività industriali. In attesa dell'iscrizione in catasto e in mancanza di rendita, la base imponibile deve essere calcolata utilizzando i valori di bilancio.



anche per gli immobili già accatastati la rettifica della rendita non è retroattiva, in quanto il beneficio fiscale decorre solo a partire dal 1° gennaio 2016, sempre che l'impresa interessata abbia fatto istanza di rettifica al fisco entro il 15 giugno dello stesso anno.

In effetti, prima dell'intervento del legislatore, la Cassazione ha ritenuto tassabili anche le parti mobili dei fabbricati. Con la sentenza 3166/2015 ha stabilito che i macchinari industriali erano soggetti a imposizione e al pagamento dei tributi comunali, Ici, Imu e Tasi, poi-

ché tutte le componenti che contribuiscono normalmente ad assicurare al fabbricato un'autonomia funzionale e reddituale, che dura nel tempo, devono essere valutate e incidono nella quantificazione della rendita catastale. Ne consegue che dovevano essere prese in esame nel procedimento di determinazione della rendita catastale carriponte, impianti di aspirazione forni, impianti di colata, macchine, generatori di corrente, motori e così via.

Valore catastale e valore contabile. Nella disciplina Ici e Imu è previsto che per i fabbricati iscritti in catasto il valore dell'immobile si ottiene facendo riferimento all'ammontare delle rendite, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Per i fabbricati interamente posseduti da imprese, classificabili nel

gruppo catastale D, distintamente contabilizzati, qualora gli stessi siano sforniti di rendita catastale, la base imponibile Ici è costituita dai costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, ai quali vanno applicati dei coefficienti stabiliti annualmente con decreto del Ministro delle finanze. Il valore dell'immobile, così determinato, può essere utilizzato fino alla fine dell'anno d'imposta nel corso del quale viene attribuita la rendita catastale oppure viene annotata al catasto la rendita proposta, con l'osservanza della procedura prevista nel decreto del ministro delle Finanze 701/1994. Il valore è determinato sulla base delle scritture contabili fino a quando viene presentata istanza di accatastamento. Solo dopo la presentazione della suddetta istanza, il valore del fabbricato deve essere determinato non più con riguardo ai costi contabilizzati bensì in base al valore catastale. Pertanto l'imprenditore, proprietario del fabbricato di categoria D, è tenuto ad applicare il regime del valore contabile fino alla richiesta di accatastamento. Naturalmente, il comune ha il potere-dovere di accertare l'impresa titolare dei fabbricati iscritti nella categoria «D», per i quali non è stato pagato il tributo, determinando il quantum dovuto in base alle regole sopra citate, previste dall'articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 504/1992.

Sull'imposizione dei fabbricati delle imprese si è pronunciata anche la Corte costituzionale con la sentenza 67/2006, secondo la quale i fabbricati del gruppo catastale D sono per le loro caratteristiche funzionali e tipologiche «a destinazione speciale» e sono quindi ordinati per rendita catastale ottenuta con stima diretta. E che in mancanza di tale stima, il legislatore ha preferito il criterio già sperimentato del costo rivalutato ricavabile dalle scritture contabili. Questo criterio vale fino al momento dell'attribuzione della rendita, che «ha valore costitutivo». Tra l'altro anche il Ministero delle Finanze, con la risoluzione 35 del 1° marzo 1999, ha sostenuto che il passaggio dal valore contabile a quello catastale non comporta il recupero dell'imposta da parte del comune per gli anni pregressi, né dà diritto al contribuente di richiedere i rimborsi d'imposta, qualora risulti un maggiore o minore valore catastale dell'immobile rispetto a quello contabile.