

Direzione Regionale del Veneto

Percorso formativo Il Catasto dei Fabbricati



*L'accertamento catastale degli immobili censiti in
categoria D ed E anche alla luce delle modifiche
introdotte dalla Legge n. 208/2015
(Legge di Stabilità 2016)*

Relatore

Alberto Tracanella

Venezia, 10 dicembre 2024

Le previsioni normative della Legge di Stabilità 2016 per gli immobili a destinazione speciale e particolare

Articolo 1

Comma 21 - Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Comma 24 - Il monitoraggio dell'Agenda delle Entrate

Comma 22 - La nuova denuncia di variazione catastale per lo "scorporo degli impianti"

Comma 23 - Gli effetti fiscali delle variazioni relative allo "scorporo degli impianti"



Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

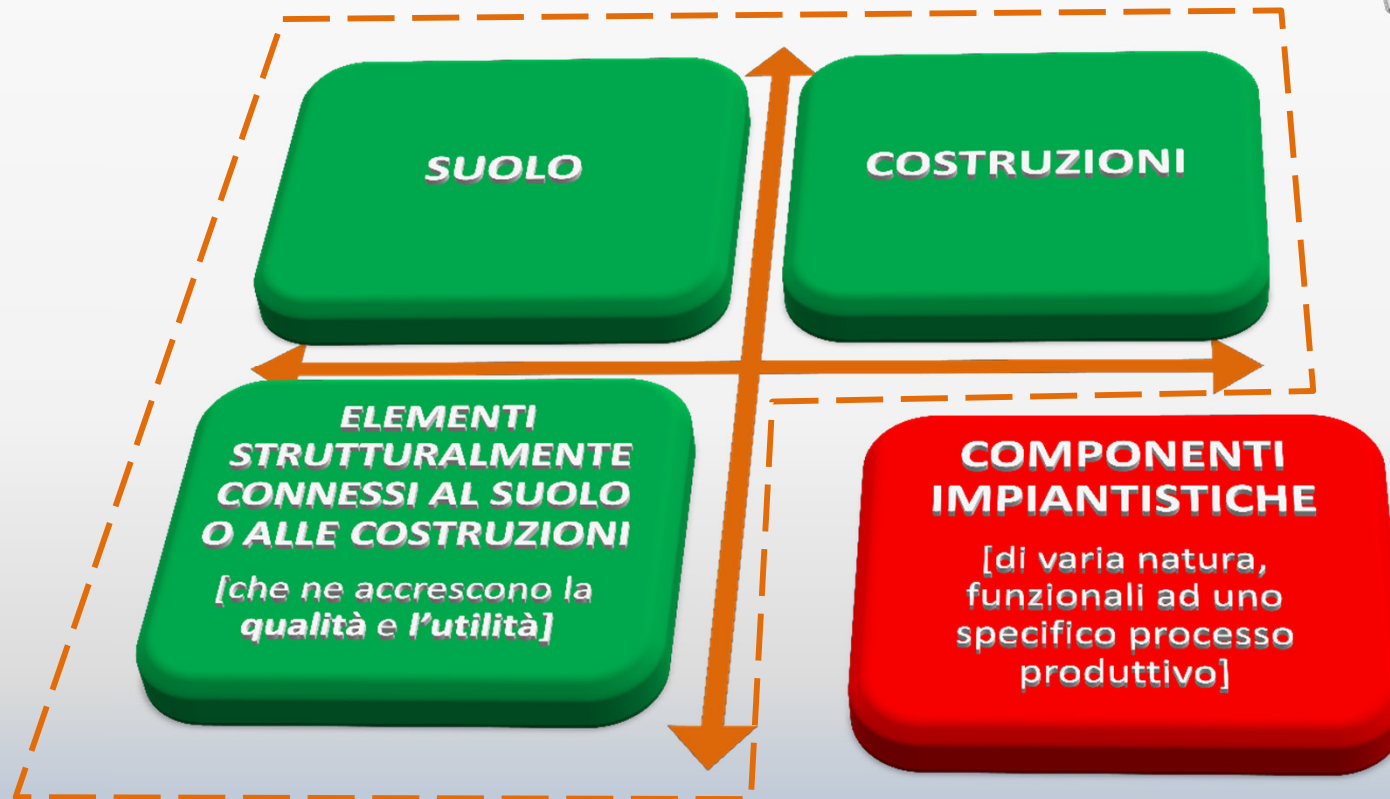
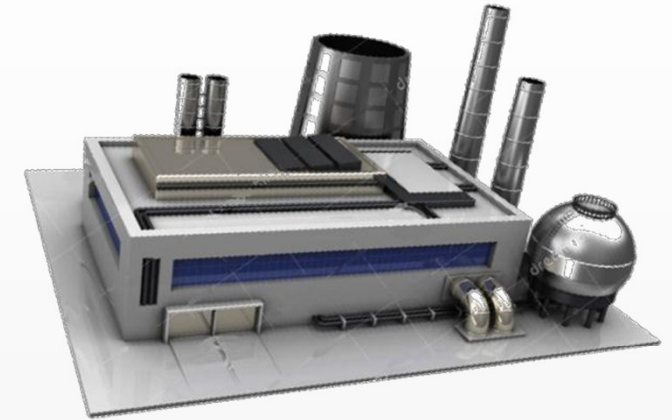
Art. 1 - comma 21

*A decorrere **dal 1° gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del **suolo** e delle **costruzioni**, nonché degli **elementi** ad essi strutturalmente **connessi** che ne accrescono la **qualità** e **l'utilità**, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.*

*Sono **esclusi** dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.*



Le **componenti** costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in relazione alla loro **rilevanza o meno nella stima catastale**, nelle quattro categorie:



da INCLUDERE nella stima catastale

Suolo

- Non emergono particolari problematiche per la sua individuazione
- Si tratta essenzialmente del **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentato nelle planimetrie catastali, redatte nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia
- Esso è rappresentato, di norma, da *aree coperte, sedime* delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da *aree scoperte, accessorie e pertinenziali*



da INCLUDERE nella stima catastale

Costruzioni

- Sono le **opere edili** aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate



da **INCLUDERE** nella stima catastale

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità

- Sono quelle componenti caratterizzate da una **utilità trasversale** ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare
- Tali componenti conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale



da **ESCLUDERE** nella stima catastale

Componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

- Sono **esclusi** dalla stima diretta i *macchinari*, i *congegni*, le *attrezzature* ed altri *impianti*, funzionali allo specifico processo produttivo



Le disposizioni di cui all'art. 1, **comma 21**, della legge 208/2015 si applicano a decorrere dal

1°



Restano salve, pertanto, le disposizioni previgenti, in tema di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, per le stime riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

**Nuova fattispecie di denuncia di variazione catastale per lo
"scorporo degli impianti"**

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - comma 22

*A decorrere dal **1° gennaio 2016**, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare **atti di aggiornamento** ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, **per la rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.*



Effetti fiscali delle variazioni relative allo *"scorporo degli impianti"*

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - comma 23

*Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, **per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.***

Trattasi, essenzialmente, di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, anticipa, 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, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.



Il monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - comma 24

*Entro il **30 settembre 2016**, l'**Agenzia** delle entrate **comunica** al Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, **i dati** relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle **rendite proposte** e a quelle già iscritte in catasto dal 1^o gennaio 2016; il **Ministro dell'economia e delle finanze**, di concerto con il Ministro dell'interno, **emana**, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il **decreto** per ripartire il **contributo annuo** di 155 milioni di euro attribuito **ai comuni** a titolo di **compensazione del minor gettito** per l'anno **2016**.*

A decorrere dall'anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall'Agenzia delle entrate al Ministero dell'economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1^o gennaio 2016.

