



Tonucci & Partners

**MEMO**

# Rideterminazione delle rendite catastali per immobili di categoria speciale

**5 maggio 2016**

**Maria Serpieri**

---

MEMO / 15.02.16

## Rideterminazione delle Rendite Catastali per Immobili di categoria speciale: il caso degli Opifici Industriali

---

L'art. 1, comma 21 della Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208 del 28.12.2015) ha modificato i criteri di riferimento per la determinazione della rendita catastale degli impianti accatastabili nelle categorie D e E, apportando rilevanti novità che sono state chiarite con la circolare n. 2 del 2016 emanata il giorno 1 febbraio 2016 dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare, la norma ha previsto, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2016, la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale delle unità immobiliari di tipo speciale (quali gli opifici industriali) già iscritte in Catasto sottraendo, dal computo estimale, alcuni elementi che non debbono più considerarsi concorrenti alla determinazione del valore catastale da cui si ricava l'ammontare della rendita catastale.

A tal proposito, il secondo periodo del comma 21 dell'art. 1 cit. sancisce l'esclusione dalla stima catastale di "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

La circolare n. 2/2016 precisa come si possano considerare tali *"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. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale"*.

In tal senso, la circolare dedica attenzione agli elementi che debbono essere esclusi dal computo estimale affermando ad esempio per gli impianti di produzione di energia elettrica, che *"Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni"*.

Altrettanto interessante è il passaggio dedicato alle industrie manifatturiere, siderurgiche e di raffinazione ove si legge: *"Industrie manifatturiere. Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione,*



*la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.*

*Nell'industria siderurgica sono, così, da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.*

*Parimenti, nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.*), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.”.*

Tali sono alcuni degli esempi che risultano interessati dalla normativa in commento e dalla facoltà di riclassamento catastale concessa dal decreto Stabilità citato in premessa.

In conseguenza, le imprese interessate potranno chiedere la revisione della «*stima diretta*», cioè la procedura con cui viene calcolato il valore catastale dell'immobile, al fine di vedere significativamente ridotta la rendita catastale e, conseguentemente, abbattere i costi legati all'IMU ed alla TASI.

A riguardo, il fattore tempo appare essere essenziale, in quanto, presentando l'atto di aggiornamento entro il 15 giugno, l'imponibile ridotto potrà essere assunto già con riferimento all'anno in corso, e quindi consentendo di ridurre anche l'acconto in scadenza il prossimo 16 giugno 2016.

Lo Studio Tonucci & Partners, avendo maturato già negli anni passati, ampissima esperienza in tutta la materia legata alle rendite catastali, ai relativi contenziosi con gli Uffici periferici del Territorio, nonché potendo contare su una capillare rete di tecnici estimali, è disponibile a supportare in maniera completa ed esaustiva i propri Clienti nelle procedure di aggiornamento catastale volte alla fruizione delle novità sopra descritte.

Because we care.

**ITALY**

**Rome**

Via Principessa Clotilde, 7  
00196 (RM)  
T +39 06 36227.1  
F +39 06 3235161  
mail@tonucci.com

**Milan**

Via Borromei, 9  
20123(MI)  
T +39 0285919.1  
F +39 02860468  
milano@tonucci.com

**Padua**

Via Trieste, 31/A  
35121 (PD)  
T +39 049 658655  
F +39 049 8787993  
padova@tonucci.com

**Florence**

Via Gustavo Modena, 21  
50121 (FI)  
T +39 055 5048523  
F +39 055 5532000  
firenze@tonucci.com

**Brescia**

Corso Matteotti, 46  
25122 (BS)  
T +39 030 2942095  
F +39 030 2942095  
brescia@tonucci.com

**Prato**

Via Giuseppe Valentini, 8/A  
59100 (PO)  
T +39 0574 29629  
F +39 0574 604045  
prato@tonucci.com

**ALBANIA**

**Tirana**

Torre Drin - Rruga Abdi Toptani  
1001 (TR)  
T +355 (0) 4 2250711/2  
F +355 (0) 4 2250713  
tirana@tonucci.com

**ROMANIA**

**Bucharest**

Str. Academiei 39 - 41  
Sc.A Etaj 2, Birou 2.1, Sector 1  
010013  
T +40 31 4254030/1/2  
F +40 31 4254033  
bucharest@tonucci.com

**SERBIA**

**Belgrade**

Bulevar Kralja  
Aleksandra 298a  
11000  
T +381 11 6149183  
F +381 11 6149184  
belgrado@tonucci.com