

**IMU E TRIBUTI LOCALI**

---

**Niente Imu 2016 sugli imbullonati**

di Alessandro Bonuzzi

La **rendita catastale** dei fabbricati di categoria D ed E da considerare per il calcolo dell'**Imu 2016** non tiene conto degli **imbullonati** se la relativa dichiarazione di variazione viene presentata correttamente in catasto entro il **15 giugno 2016**. In pratica, l'aggiornamento catastale al ribasso entro tale data esplica i suoi effetti fin dall'inizio dell'anno.

È quanto emerge dalla **circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E** di ieri.

L'articolo 1, comma 21, della Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) prevede che, **a decorrere dal 1 gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale degli immobili censibili nelle **categorie D e F** sia effettuata escludendo dalla stima i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Trattasi di 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.

A titolo esemplificativo, sono esclusi dalla stima della rendita i macchinari, le attrezzature e gli impianti che costituiscono le linee produttive seppur presenti nell'unità immobiliare.

La novella normativa fin qui menzionata determina però un **diverso criterio** valutativo tra le unità immobiliari iscritte in catasto prima del 2016, la cui rendita è al lordo del valore degli imbullonati, e i fabbricati di nuova costruzione, la cui rendita non contempla invece i macchinari e le attrezzature produttive.

Per evitare una tale disparità, il successivo comma 22 prevede una **particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale**

- non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto e
- finalizzata a **rideterminare** la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

In tal senso, nella nuova procedura **Docfa** è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata *“Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”*, a cui è automaticamente connessa la causale *“Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”*.

La circolare evidenzia che le nuove disposizioni non hanno valore di interpretazione autentica ed esplicano, pertanto, i loro effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Tuttavia, se la dichiarazione di variazione viene presentata correttamente in catasto entro il **15 giugno 2016**, la nuova rendita catastale avrà valore fiscale fin dall'inizio dell'anno con incidenza sul calcolo dell'**intera Imu dovuta per il 2016**.

In altre parole, se presentato entro il prossimo 15 giugno, l'aggiornamento della rendita al ribasso agisce retroattivamente escludendo gli imbullonati dalla base imponibile dell'imposta comunale.