

AGEVOLAZIONI

Magazzini autoportanti: iper e super ammortizzabili solo gli impianti

di Alessandro Bonuzzi

Con la [risoluzione 62/E/2018](#) l'Agenzia delle entrate è tornata ad occuparsi dell'**ambito oggettivo** del super e dell'iper ammortamento. In particolare, il documento di prassi analizza l'agevolabilità degli investimenti aventi ad oggetto i cosiddetti **magazzini autoportanti**.

Trattasi di “**strutture, solitamente di grandi dimensioni (veri e propri edifici anche di altezza elevata), destinate allo stoccaggio di merci eterogenee, capaci di rispondere alle esigenze di ottimizzazione degli spazi (stoccaggio intensivo) e di automazione dei sistemi di movimentazione**”.

La difficoltà operativa sorge dal fatto che tali beni sono costituiti da una **componente immobiliare**, suscettibile di attribuzione di rendita e censibile in catasto nelle categorie del **Gruppo D**, e una **componente mobiliare**. Come noto, però, **non** rientrano tra gli investimenti agevolabili ai fini del super e iper ammortamento quelli aventi ad oggetto “**fabbricati e costruzioni**”.

Per dirimere la questione la risoluzione si basa sul disposto di cui all'[articolo 1, comma 21, L. 208/2015](#), secondo cui “*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 e 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*”.

Da ciò deriva che le **componenti** costituenti tali unità immobiliari possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella **stima catastale**, in **due macrocategorie**:

1. il suolo, le costruzioni e gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
2. le **componenti impiantistiche**, di varia natura, funzionali ad uno **specifico processo produttivo**.

In pratica, ai fini della determinazione della rendita, va operata una distinzione tra ciò che è “**costruzione**”, e quindi deve essere incluso nella stima della rendita catastale della rendita immobiliare, e ciò che è invece “**impianto**”.

E tale suddivisione torna utile anche per comprendere quali siano gli elementi dell'immobile agevolabili con il super e iper ammortamento. Nello specifico, con riferimento ai **magazzini autoportanti**, la risoluzione in commento chiarisce che la **componente immobiliare** è formata dai seguenti elementi:

- le **scaffalature** – caratteristica peculiare dei magazzini autoportanti - poiché rappresentano elementi propri del fabbricato;
- le opere di fondazione;
- gli eventuali divisorii verticali e orizzontali;
- le pareti di tamponamento e coperture;
- i sistemi antincendio nonché gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione.

Diversamente, i **sistemi di automazione della movimentazione dei materiali stoccati** (traslo-elevatori, satelliti, carrelli LGV a guida laser, eccetera) costituiscono le componenti annoverabili tra i macchinari e le attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo e come tali **esclusi dalla stima catastale**.

Ciò posto, l'Agenzia ritiene che siano **agevolabili** con il super e iper ammortamento solo tali seconde componenti dei magazzini autoportanti, ossia quelle **impiantistiche**, proprio in quanto escluse dalla determinazione della rendita catastale.

Seminario di specializzazione

PATENT BOX – EVOLUZIONE NORMATIVA E ASPETTI OPERATIVI

Scopri le sedi in programmazione >