

Roma, 2 marzo 2016

Nota di approfondimento

I nuovi criteri di stima diretta delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (gruppi D ed E) alla luce della Circolare n.2/E dell’Agenzia delle entrate

Sommario

Premessa	1
La nuova disciplina introdotta dalla Legge di stabilità 2016	3
Gli elementi esclusi dalla stima e la quantificazione della perdita di gettito	5
Modalità di adeguamento della rendita ed effetti fiscali	7
La procedura di quantificazione e compensazione delle perdite di gettito.....	8

Premessa

La presente nota si propone di fornire elementi per una migliore comprensione delle nuove disposizioni recate dall’articolo 1, commi 21-24 della Legge di stabilità 2016, che innovano profondamente i criteri di determinazione della stima diretta dei fabbricati “speciali”, anche alla luce della recente Circolare n.2/E del 1° febbraio 2016 della Direzione centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate¹.

¹ Legge 28-12-2015 n. 208 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)”, pubblicata nella G.U. 30 dicembre 2015, n. 302, S.O.

Articolo 1

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.

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

La disciplina normativa e la prassi vigenti prima dell'entrata in vigore della legge 28 dicembre 2015, n.208 (Legge di stabilità 2016) prevedevano, secondo un approccio anche oggi confermato, che la determinazione della rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare, classificati nei gruppi catastali "D" ed "E" avvenisse sulla base di un procedimento di stima diretta. Ciascun immobile era pertanto soggetto a una **valutazione tecnica delle componenti edilizie e tecniche** che lo costituiscono, da effettuare sia da parte dei tecnici incaricati dalla proprietà, al momento della presentazione dei Docfa, sia da parte dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, nella fase dell'accertamento sulle rendite proposte dalla parte; tale valutazione implicava **una puntuale individuazione degli elementi, costituenti l'unità immobiliare, da includere nella stima.**

La particolare complessità insita in tale procedimento di determinazione della rendita e l'estrema varietà delle situazioni reali hanno negli anni generato un copioso contenzioso, sfociato in interventi giurisprudenziali della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione² che avevano chiarito, in maniera peraltro esauriente, come debbono essere considerate determinate tipologie di attrezzature e macchinari che caratterizzano i fabbricati industriali e speciali al fine della determinazione del reddito.

Gli interventi giurisprudenziali citati sono stati confermati e posti alla base della Circolare n.6/T del 30 novembre 2012 dell'allora Agenzia del Territorio, che rappresenta

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.

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.

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° 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° gennaio 2016.

² Appare in questa sede sufficiente citare la sola sentenza n. 162 del 20 maggio 2008, rimandando per le altre alla nota Ifel del 10 giugno 2015, citata e scaricabile al link indicato più avanti nel testo del presente documento. Con la sentenza 162 la Corte Costituzionale, dopo aver riaffermato l'eshaustività della disciplina del Catasto in ordine alle nozioni, ai principi ed ai metodi che sono alla base dell'estimo catastale, ha chiarito che, nella determinazione della rendita catastale, deve tenersi conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura. Al riguardo, pronunciandosi in merito alla questione specifica dell'inclusione o meno delle turbine nella stima catastale delle centrali idroelettriche, la Corte Costituzionale ha evidenziato, come criterio di carattere generale, che *"... tutte quelle componenti ... che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale"*.

il punto di approdo di una metodologia uniforme nel classamento delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, anche in considerazione dei correlati profili tributari.

Con tale Circolare infatti è stato definitivamente chiarito che " ... *al fine di valutare quale impianto debba essere incluso o meno nella stima catastale, deve farsi riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia "fisso", ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare.* ".

Pertanto, secondo l'Agenzia, nella determinazione della rendita catastale, si doveva tenere conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'immobile, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso, e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura.

Coerentemente a tale interpretazione si è andata consolidando la prevalente giurisprudenza in materia e, da ultimo, il comma 244, della legge di stabilità 2015 (L. 23 dicembre 2014, n. 190), ha indicato la Circolare n. 6/T citata quale strumento di interpretazione autentica per la corretta applicazione del procedimento di stima diretta finalizzato all'attribuzione della rendita catastale agli immobili a destinazione produttiva³. Alla luce della suddetta disciplina, è stato definitivamente chiarita la legittimità di attribuire ai cosiddetti «imbullonati» una rendita catastale autonoma, quale base per il calcolo dell'imposta, che li rende immediatamente assoggettabili all'IMU ed alla TASI.

La nuova disciplina introdotta dalla Legge di stabilità 2016

L'art. 1, co. da 21 a 24 delle Legge 28 dicembre 2015, n.208 (Legge di stabilità 2016), innova profondamente il regime fiscale dei fabbricati cd. "imbullonati". La nuova disciplina infatti, ribalta i precedenti orientamenti giurisprudenziali e le posizioni ufficiali dell'Agenzia delle entrate, nonché la normativa in essere fino a tutto il 2015, sottraendo tutti i macchinari, congegni, attrezzature ed impianti che caratterizzano l'attività svolta nell'immobile, dalla determinazione della rendita.

In particolare, l'art. 1, comma 21, della Legge di stabilità 2016 dispone che: "*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*".

In sostanza, **la norma in esame prevede che** debbano costituire elementi della stima, ai fini della determinazione della rendita, il suolo, le costruzioni e gli elementi strutturali connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, mentre,

³ Per un approfondimento delle disposizioni recate dalla Legge di stabilità 2015, si veda la nota di approfondimento Ifel, disponibile all'indirizzo: <http://www.fondazioneifel.it/appuntamenti-e-news/item/2685-la-determinazione-della-rendita-catastale-dei-fabbricati-a-destinazione-speciale-nota-ifel-di-approfondimento>

rispetto al passato, **non debbono più essere prese in considerazione le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.**

La portata innovativa del comma 21 è confermata dal successivo comma 22, laddove è prevista la possibilità di presentazione, con le modalità che saranno illustrate nel prosieguo della presente nota, di atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili già iscritti in catasto secondo i nuovi criteri; il tutto al fine di uniformare i criteri estimativi tra le unità immobiliari già iscritte e quelle di nuova costituzione.

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto e Pubblicità Immobiliare - al fine di interpretare la nuova normativa, ha diramato la Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, con la quale fornito indicazioni sia in ordine ai nuovi criteri di individuazione dell'oggetto di stima diretta, sia per quel che concerne le nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale attraverso la procedura Docfa. Scopo della Circolare è quello di fornire indicazioni per le attività di accertamento catastale effettuate dagli Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia, definendo nel dettaglio gli elementi di cui tener conto nella stima diretta.

Relativamente all'individuazione del “**suolo**” si afferma, in particolare, che non emergono particolari problematiche, trattandosi essenzialmente della porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare; il suolo è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Per quel che concerne il secondo elemento di stima, le “**costruzioni**”, l'Agenzia lo identifica in “*qualsiasi opera edile avente 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.*”

Sono da ascrivere nel novero delle costruzioni, a titolo esemplificativo, “*i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.*”

In ordine al terzo elemento da ricomprendere nella stima, ovvero gli “**elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità**”, l'Agenzia riporta la seguente definizione:

“*Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno – in particolare quando le stesse integrano parti mobili – risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.*”

In tale descrizione l’Agenzia adotta una chiave interpretativa della fattispecie in esame alla cui base pone il concetto di **fruibilità da parte di utilizzatori con diverse caratteristiche**; le componenti in questione infatti, secondo l’Agenzia, sono quelle che conferiscono una maggiore utilità e fruibilità all’immobile, apprezzabile da una generalità di utilizzatori, distinguendole da quelle componenti tecnologiche che afferiscono e sono propri d’uno specifico ciclo produttivo.

Le esemplificazioni fornite dall’Agenzia risultano coerenti con la definizione; infatti risultano ascrivibili a tale fattispecie: *“gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell’ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.”*

Gli elementi esclusi dalla stima e la quantificazione della perdita di gettito

Il secondo periodo del comma 21 riguarda il vero elemento innovativo rispetto alla previgente disciplina, laddove sancisce che: *“Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

Relativamente a tali elementi la stessa Agenzia riporta alcuni esempi di fattispecie interessate dall’esclusione⁴, riconoscendo però al tempo stesso l’impossibilità di definire una casistica esaustiva delle componenti citate dalla norma, peraltro soggette a continue innovazioni connesse all’evoluzione tecnica e tecnologica.

Limitatamente alle componenti individuate nella Circolare n.2 si ritiene di dover sottolineare l’ampiezza delle fattispecie di esclusione considerate e il probabile proliferare

⁴ Si riporta di seguito un estratto delle pagine 5 e 6 della Circolare n. 2 del 1° febbraio 2016.

“Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche, non vanno più stimati: caldaie, camere di combustione, turbine, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, condensatori, compressori, valvole, silenziatori e sistemi di regolazione dei fluidi in genere, trasformatori e impianti di sezionamento, catalizzatori e captatori di polveri, aerogeneratori, inverter e pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

Nelle industrie manifatturiere, sono da escludere: tutti i macchinari, attrezzature e impianti costituenti le linee produttive (ad esempio, sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, carriponte e gru, apparecchiature mobili e sistemi robotizzati, macchine continue, macchinari per la miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura ed essiccazione dei prodotti).

Così, non rilevano in fase di stima diretta: nelle industrie siderurgiche, gli impianti costituenti altoforni; nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione, gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

Negli impianti di risalita non vanno considerati: funi, carrelli, sospensioni, cabine, motori che azionano i sistemi di trazione (anche se posti in sede fissa).

Nelle aree adibite a parchi divertimento, sono escluse dalla stima le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili (diversamente, vi rientrano piscine, cinema e arene, che si configurano come vere e proprie costruzioni).”

di ulteriori casi, tanto da rendere estremamente indeterminata la portata e gli effetti della norma in esame in termini di perdita di gettito IMU e Tasi per i Comuni.

Circa la quantificazione della perdita e la corrispondente compensazione prevista dalla legge di stabilità, nella Relazione tecnica al provvedimento si riporta la stima effettuata dall'Agenzia delle entrate, in base alla quale il valore degli impianti valorizzati nelle rendite catastali ha un'incidenza media del 18% dell'ammontare complessivo delle rendite dei fabbricati di categoria D/1 e D/7. La riduzione di rendita per tali fabbricati è stimata in circa 766 milioni di euro, ai quali sono aggiunti ulteriori 95 milioni di euro di riduzioni per le altre categorie D. Il mancato gettito per lo Stato viene indicato in 375 milioni di euro, mentre la perdita stimata per i Comuni ammonterebbe a 155 milioni annui.

Le difficoltà di disporre di una stima affidabile degli effetti riduttivi del gettito derivanti dalla nuova disciplina di attribuzione della rendita catastale dei fabbricati "speciali" è stata più volte indicata dall'ANCI, quale obiettivo elemento di incertezza nella garanzia di un effettivo e completo ristoro compensativo a favore dei Comuni. Il rischio di insufficienza delle risorse stanziare appare ora avvalorato alla luce della Circolare 2/T dell'Agenzia delle entrate.

E' inoltre opportuno riportare gli elementi essenziali della stima che ha portato all'indicazione dell'ammontare complessivo della compensazione. La stima complessiva effettuata dall'Agenzia delle Entrate e riportata nella Relazione tecnica al Ddl Stabilità è stata compiuta avendo a riferimento prevalentemente gli immobili di categoria D1 (Opifici) e D7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), ove si presume siano maggiormente presenti gli elementi tecnologici ed i macchinari che vengono sottratti alla stima dalla sopravvenuta disciplina.

Di questi, sono stati presi in esame solo quelli oltre una certa soglia di rendita; si tenga presente che le UIU di categoria D1 risultano essere 477.000 e la categoria stessa risulta quella con la maggior numerosità di immobili con rendita minima (entro i 100 euro), oltre un quarto del totale, circostanza che deriva dal fatto che in questa categoria sono censite, tra l'altro, le cabine di trasformazione dell'energia, numerose sul territorio nazionale e, generalmente, di piccole dimensioni.

Gli immobili di categoria D7 risultano essere oltre 280.000 di cui circa la metà (49%) si attesta nella fascia di rendita tra 500 e 5.000 euro, mentre il 19,8% risulta tra i 5.000 ed i 10.000 euro di rendita ed il 13,3% è collocato tra i 10.000 ed i 25.000 euro di rendita.

La quantificazione ha tenuto conto di un'aliquota media effettiva IMU sui fabbricati D del 9,353 per mille e di un'aliquota media complessiva IMU/Tasi del 10,5 per mille; ha inoltre tenuto conto del gettito effettivo sugli immobili di categoria D rispetto a quello potenziale ricavabile dalle rendite iscritte in catasto.

Infine la stima ha altresì considerato la necessità di ristorare i comuni delle province di Trento e Bolzano della perdita di gettito relativa all'IMI ed all'IMIS, istituiti dalle province autonome in sostituzione dell'IMU e Tasi.

Per le perdite di gettito derivanti dalle altre categorie D si è proceduto in modo forfettario.

Poiché il risultato conseguito è frutto di una ipotesi non direttamente rilevabile dalle basi dati catastali, che su questa possono incidere inoltre fattori locali nonché epoche di

classamento diverse con metodologie di stima non sempre uniformi, appare evidente che solo l'esito delle revisioni delle rendite effettivamente richieste ed eventualmente sottoposte a controllo potrà fornire una misura attendibile del fenomeno in termini di variazione di gettito.

Modalità di adeguamento della rendita ed effetti fiscali

Il comma 22, stabilisce che 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”*.

Come sopra anticipato, la disposizione ha la finalità di uniformare i criteri di stima e quindi di determinazione della rendita degli immobili già iscritti in catasto con quelli di nuova costituzione che saranno iscritti a far luogo dal 1 gennaio 2016.

Per tali variazioni è stata introdotta 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”*. Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento. Questi accorgimenti permetteranno un adeguato monitoraggio delle variazioni di rendita da parte dell’Agenzia, nonché la possibilità di puntuale verifica da parte dei Comuni, sia attraverso la visura che sulla base degli scarichi massivi delle variazioni catastali.

Il successivo comma 23 prevede che, *“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”*.

La deroga all’ordinaria efficacia fiscale delle rendite permette ai contribuenti, sempre a condizione che presentino gli atti di variazione entro il 15 giugno del 2016, di avvalersi della nuova rendita sin dall’anno d’imposta 2016. Nella relazione illustrativa del Ddl stabilità 2016 è chiarito che questo intervento normativo *“è indispensabile per superare la previsione generale di cui all’art. 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011, relativo alla disciplina IMU, secondo cui per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando le rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell’anno di imposizione”*. Senza questa modifica, continua la relazione, *“le nuove rendite si applicherebbero ai fini della determinazione della base imponibile IMU e TASI solo dal 1° gennaio 2017”*.

Ovviamente, atti di aggiornamento presentati successivamente al 15 giugno produrranno effetti fiscali, secondo le ordinarie modalità e disposizioni, a far luogo dall’anno d’imposta 2017.

La procedura di quantificazione e compensazione delle perdite di gettito

Il comma 24 prevede che *“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° 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° gennaio 2016.”*

Il meccanismo previsto dalla norma prevede una ripartizione del contributo in base a dati “a consuntivo” trasmessi dall’Agenzia delle entrate al Mef, relativi alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto. La disposizione in esame prevede inoltre che la ripartizione del contributo di 155 milioni di euro debba essere effettuata in base a una metodologia adottata “sentita la Conferenza Stato- città”. L’esame congiunto dei periodi del co.24 lascia aperta la possibilità di verificare un’eventuale perdita di gettito derivante dalla nuova disciplina impositiva e la conseguente opportunità per l’Anci di chiedere al Governo ulteriori risorse, laddove dai dati trasmessi con riferimento a ciascun Comune dovesse verificarsi un mancato gettito superiore a quello stimato.

Inoltre, la disposizione in commento prevede che il contributo sia commisurato alle perdite di gettito derivanti dalle variazioni di rendita proposte nel corso del 2016, nulla specificando rispetto a variazioni che intervenissero successivamente.

Queste previsioni normative sollevano due esigenze di attenzione e di necessaria modifica. In primo luogo, la determinazione della stessa misura del contributo per gli anni 2016 e 2017 confligge con l’assicurazione dell’integrale ristoro della perdita di gettito subita dai Comuni, in quanto è naturale che al 1° gennaio 2017 saranno emersi ulteriori casi di variazione catastale in diminuzione, difficilmente compensati da eventuali dinieghi opposti dall’Agenzia delle entrate su precedenti variazioni; in secondo luogo, nulla vieta che anche successivamente al 1° gennaio 2017 si producano ulteriori variazioni diminutive della rendita dei fabbricati speciali (su unità già esistenti al 1° gennaio 2016), a fronte delle quali la norma attuale non prevede alcun ristoro.

Deve essere infine segnalata la necessità di prevedere, con specifica modifica normativa, il ristoro della perdita di gettito riferibile ai fabbricati di categoria D accatastati a decorrere dal 2016 ma già esistenti e valorizzati ai fini IMU sulla scorta dei valori contabili, così come previsto dall’art. 5, co. 3 del Dlgs. n. 504 del 1992. Per questa tipologia di fabbricati, che andranno evidentemente monitorati dall’Agenzia delle entrate e dagli stessi Comuni, la perdita di gettito sarà corrispondente alla differenza tra la base imponibile determinata con l’utilizzo dei valori di bilancio e la base imponibile determinata mediante la rendita catastale proposta. L’attuale norma non sembra considerare tale eventualità, lasciando spazio ad un ulteriore motivo di incertezza circa il rispetto del principio dell’integrale ristoro del gettito.