



Geometra DAVIDE GALFRÈ

Via Antica di Cuneo n. 50, 12022, Busca (CN)
Corso Italia n. 72, 12037, Saluzzo (CN)
Cell. 340/7317914 - mail: galfre.davide@libero.it
www.geomdavidegalfre.jimdo.com

“Cuneo”

Foto Salussolia Loris © all rights reserved



RASSEGNA TECNICA

A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 4 - Aprile 2016

• Sommario

<i>Gli “imbullonati” nella rendita catastale.....</i>	<i>1</i>
<i>I bonus nell’acquisto della casa 2016.....</i>	<i>4</i>
<i>La rivalutazione dei terreni.....</i>	<i>6</i>
<i>L’accatamento ed il valore catastale degli impianti fotovoltaici.....</i>	<i>8</i>
<i>Il condominio e le opere edilizie.....</i>	<i>12</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>14</i>

• Gli “imbullonati” nella rendita catastale

Gli immobili accatastati nelle categorie D ed E in cui rientrano ad esempio i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, produttivi ed, in generale, gran parte dei capannoni presenti nelle zone industriali possiedono una rendita catastale piuttosto elevata rispetto alle altre categorie catastali.

Per queste speciali categorie catastali la rendita è basata sul calcolo di una stima diretta del fabbricato, comprendente tutte le dotazioni impiantistiche intrinseche del fabbricato e necessarie all'utilizzo dello stesso, come impianti elettrici, impianto idrico-sanitario etc.

In passato, nell'eseguire la stima di cui sopra occorreva tener conto anche di tutti quei macchinari detti “imbullonati” non intrinseci del fabbricato, ma finalizzati allo specifico processo produttivo. La Legge di Stabilità 2016 ha modificato le direttive guida per la redazione della stima e, a partire dal 01/01/2016, gli elementi che devono essere valutati nella stima diretta di fabbricato in categoria D o E sono:

- Suolo - comprendente sedime delle costruzioni e aree scoperte pertinentziali
- Costruzioni - qualunque opera con carattere di solidità, stabilità, consistenza volumetrica
- Elementi strutturalmente connessi a suolo o costruzioni che ne accrescono la qualità - impianti che funzionano qualunque sia la destinazione dell'immobile come, ad esempio, quello idrico-sanitario, quello elettrico, le scale mobili, gli ascensori etc.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 2/E del 2016, ha definitivamente chiarito quali siano gli impianti che possono essere esclusi dalla stima elencando alcuni esempi e suddividendoli per le diverse specifiche attività possibili all'interno dell'immobile.

La linea generale è che qualunque impianto suscettibile della sua medesima utilizzazione in un altro immobile non sia da valutare; la stima per un accatastamento/variazione catastale diventa così una moderna stima a “cancello



aperto” in cui tutto ciò che è divisibile dal fabbricato non viene valutato.

I macchinari escludibili dalla stima, dunque, sono i carriponte e le gru, i sistemi robotizzati, gli altoforni, gli impianti per il trattamento dei fumi, i motori che azionano i sistemi di trazione negli impianti di risalita, la pesa a ponte, i compressori etc. Esistono varietà di macchinari che possono essere infinite, a seconda dello specifico utilizzo del fabbricato (industria siderurgica, manifatturiera, metalmeccanica, officina, magazzino etc.).

Un commento a parte meritano gli impianti fotovoltaici e pannelli solari in genere; sono da escludere dalla stima solamente quelli non integrati nella copertura o nella parete. In sostanza per i pannelli occorre verificare se risultino smontabili o se, invece, siano stati inseriti a livello della copertura di cui costituiscono parte integrante al pari livello di una tegola o una losa in pietra. Questo beneficio vale per l’impianto accatastato in categoria D, pertanto il beneficio può essere inteso sia per gli impianti a parte di una stalla/capannone come quelli a parte di un’abitazione (ove sia il necessario eseguire effettivamente l’accatastamento).

Restano inclusi nella stima tutti i pannelli integrati architettonicamente alla copertura. Così facendo la rendita catastale degli impianti fotovoltaici non

si azzererebbe, ma si vedrebbe comunque ampiamente ridimensionata. Probabilmente, proprio per gli impianti fotovoltaici, sussistono le migliori possibilità di risparmio.

Altri casi trattati dalla Circolare 2/E - 2016 sono gli impianti di risalita, le centrali di produzione di energia in genere e i parchi divertimento; soprattutto nei primi due l'incidenza della dotazione impiantistica potrebbe incidere di molto sulla rendita catastale.

Quanto detto è valido per i fabbricati in categoria D ed E ultimati dopo il 01/01/2016 ed oggetto di nuovo accatastamento (per i quali è possibile utilizzare la nuova metodologia di stima), ma anche per gli immobili in categoria D ed E già accatastati in precedenza, per i quali è possibile presentare una variazione catastale per "scorporo di componenti impiantistiche" attraverso una nuova versione del software messo a disposizione dal Catasto per le variazioni catastali. Da sottolineare che, se la variazione viene presentata entro il 15/06/2016, la stessa avrà effetto fiscale retroattivo al 01/01/2016.

Detto questo, la convenienza della variazione per scorporo è pacifica e, sebbene comporti una variazione catastale (con il costo immediato di un tecnico e dei diritti di catastali di € 100,00 per ogni unità immobiliare), garantisce un risparmio nel tempo sulle imposte sugli immobili come l'I.M.U., grazie ad una diminuzione sensibile della rendita catastale.

La variazione per scorporo può essere facilitata, inoltre, se la proprietà consegnasse l'accatastamento o l'ultima variazione catastale al tecnico redattore della variazione cosicché non si possa incorrere in alcun errore nel procedimento di stima del fabbricato già esistente: per sapere cosa scorporare è necessario sapere cosa era stato considerato nella stima precedente.

• I bonus nell'acquisto della casa 2016

Sebbene sia in vigore da qualche mese, sono ancora molti gli approfondimenti da dedicare alla Legge di Stabilità 2016. Una delle novità introdotte, infatti, è la possibilità di detrarre il 50% dell'I.V.A. pagata per l'acquisto effettuato nel 2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale purché in classe energetica A o B. Tale detrazione si applica su base decennale attraverso l'I.R.P.E.F., così come avviene per le altre detrazioni fiscali valide per le opere edilizie e per il miglioramento in materia energetica rispettivamente del 50% e 65%.

Si segnala che l'I.V.A. nelle compravendite è dovuta solamente quando la parte venditrice è l'impresa costruttrice entro cinque dall'ultimazione dei lavori o comunque un soggetto giuridico che non agisce come persona fisica (società di capitali o persone, titolari di partita I.V.A. che, nell'occasione, non agiscono come persone fisiche), nella misura del:

- 4% nel caso di abitazione non di lusso cedute ad acquirenti con i requisiti prima casa;
- 10% nel caso di abitazioni non di lusso diverse dalla prima casa;
- 22% nel caso di abitazioni di lusso.

Il comma 56 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità 2016, che introduce tale novità, non risulta estremamente approfondito, ma è chiaro che la detrazione è valida qualunque sia il regime I.V.A. cui l'atto è soggetto, l'unica condizione imposta è la classe energetica A o B. In tal senso si presume che, per l'acquisto di immobili in corso di costruzione e/o ristrutturazione sia necessario fare riferimento alla relazione di Legge 90/2013 (ex L. 10/91) allegata alla pratica



edilizia al fine di conoscere la futura classe energetica dell'immobile oggetto di compravendita. Altre novità fiscali sono le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa tramite lo strumento del leasing immobiliare nel periodo tra il 01/01/2016 ed il 31/12/2020:

- Under 35 con reddito complessivo inferiore a € 55.000 non titolare di diritto di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa può scalare il 19% sull'I.R.P.E.F. delle spese sostenute ogni mese (canone più oneri accessori e interessi) con un massimo di € 8.000 e del prezzo pagato a titolo di riscatto con un importo massimo di € 20.000;
- Over 35 (35 anni compresi) con reddito complessivo inferiore a € 55.000 non titolare di diritto di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa può scalare il 19% sull'I.R.P.E.F. delle spese sostenute ogni mese (canone più oneri accessori e interessi) con un massimo di € 4.000 e del prezzo pagato a titolo di riscatto con un importo massimo di € 10.000.

Requisito fondamentale è che l'unità immobiliare sia destinata ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e si segnala che il leasing immobiliare può essere eseguito sia per immobili da acquistare che per immobili da costruire, mentre non sono vengono prese in considerazione le prestazioni energetiche dell'immobile.

Ai commercialisti/fiscalisti ed al mercato, il quale si spera e sembrerebbe lentamente risalire, spetta di verificare l'effettiva convenienza del leasing immobiliare rispetto ad un tradizionale mutuo ipotecario.

Tutte le condizioni del rapporto tra i soggetti che intervengono nel leasing finanziario, che risulta un metodo nuovo di pagamento per l'abitazione principale, sono comprese tra i commi 76 ed 84 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità 2016 per cui si potrebbero prevedere ulteriori approfondimenti nei prossimi numeri, anche in vista di nuove sentenze che creino una comprovata giurisprudenza in merito.

Per quanto riguarda invece l'imposta di registro (che per i trasferimenti immobiliari nei confronti di banche ed intermediari finanziari autorizzati all'esercizio del leasing dovrebbe essere pari all'1,5% nel caso acquisto della prima casa) e tutti i casi di compravendita si rimanda allo Studio n. 4-2016/T del Consiglio Nazionale del Notariato ed ad eventuali ulteriori approfondimenti sui prossimi numeri.

• La rivalutazione dei terreni

La Legge di Stabilità 2016 ha riaperto i termini per la Rivalutazione dei Terreni agricoli ed edificabili. La notizia non è per nulla scontata e permette, se eseguita in modo oculato, di risparmiare nel caso compravendita di terreni.

Senza sconfinare negli ambiti strettamente fiscali è necessario premettere che ogni qualvolta si acquisti un terreno agricolo o edificabile e lo si rivenda ad un prezzo superiore rispetto a quello di acquisto si genera una cosiddetta “plusvalenza”, con i casi specifici di seguito elencati. La plusvalenza così generata viene tassata al momento della vendita a carico del venditore.

Il metodo della rivalutazione dei terreni permette, detto in parole molto povere ed abbreviando, di pagare subito delle imposte sul valore effettivo del terreno con la conseguenza che al momento della vendita la plusvalenza sarà pari solamente alla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore del terreno rivalutato, con un notevole risparmio sulla tassazione della plusvalenza che è così notevolmente più bassa. In sostanza si pagano più imposte subito (al momento della rivalutazione) per poi risparmiare al momento della vendita. Per



contro c'è da notare che tutte le imposte, quali ad esempio l'I.M.U. saranno successivamente calcolate sulla base del nuovo valore dichiarato in sede di rivalutazione, pertanto occorre che la rivalutazione sia fatta quando si è piuttosto certi di una futura vendita e segnalando il nuovo valore in modo cauto facendo attenzione all'effettiva convenienza. Dal punto di vista tecnico, la rivalutazione comporta la redazione di una perizia asseverata che valuti il terreno, redatta da parte di un tecnico abilitato (geometra, agronomo, perito agrario, ingegnere, architetto etc.); per la nuova possibilità di rivalutazione la perizia deve essere redatta entro il 30/06/2016 sui terreni posseduti alla data del 01/01/2016. I terreni rivalutabili sono i terreni agricoli, i terreni potenzialmente edificabili e terreni già lottizzati precisando che, tralasciando casi più particolari, in linea generale si genera plusvalenza nei casi di:

- La lottizzazione di terreni e la costruzione di fabbricati, con successiva rivendita;
- La cessione a titolo oneroso di immobili (fabbricati - terreni agricoli) entro 5 anni dall'acquisto, escluse quelle acquistate x successione o adibite (per la maggior parte del tempo) a residenza familiare;
- la cessione a titolo oneroso di terreni edificabili (sempre);
- la cessione di immobili pervenuti a titolo di donazione da non più di 5 anni.

Nel procedimento della rivalutazione occorre far redigere la perizia asseverata, eseguire il pagamento delle imposte dovute tramite modello F24 entro la data del 30/06/2016 e conservare il tutto in caso di accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, mentre non è obbligatorio presentare alcun documento al Comune ove è situato il terreno rivalutato o all'Agenzia dell'Entrate o ad altre istituzioni/enti simili. L'imposta sostitutiva prevista risulta pari all'8% del valore dichiarato nella perizia asseverata e può essere sostenuta in un'unica soluzione o rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo. Dato che non è così scontato, si chiarisce che è sicuramente consigliabile sfruttare la possibilità di rivalutazione dei terreni nel caso in cui si sia molto sicuri di una futura vendita e la convenienza è maggiore nel caso in cui il terreno abbia subito un notevole incremento di valore (se ad esempio sia passato da agricolo ad edificabile) e comunque rivalutando indicando un valore che si avvicini il più possibile alla vendita, ma calcolandone l'effettiva convenienza fra le tasse che si risparmierebbero in sede di futura vendita utilizzando questo metodo e quelle che invece devono essere pagate subito.

• L'accatastamento ed il valore catastale degli impianti fotovoltaici

Hanno avuto negli ultimi anni un enorme sviluppo gli impianti fotovoltaici; utilizzati a livello domestico, a livello industriale o a livello speculativo, costituiscono una possibile fonte di reddito tanto da meritare numerosi approfondimenti e sono sempre oggetto di nuovi aggiornamenti normativi. E' chiaro che qualunque bene immobile che produce un reddito proprio o in grado di aumentare il reddito del bene cui è asservito deve essere censito presso il Catasto.

I riferimenti normativi fondamentali del caso sono la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19/12/2013 e la successiva Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015).

Dove esiste un impianto fotovoltaico occorre, dunque, valutare innanzitutto se sia necessario accatastarlo o meno; infatti, quando la potenza dell'impianto sia talmente piccola da non aumentare del 15% o più il valore capitale (o la relativa rendita) dell'immobile cui costituisce parte integrante, allora non è necessario censire l'impianto al Catasto. In ogni caso non è necessario accatastare l'impianto (né come unità autonoma né



in variazione all'unità che l'impianto serve) nei seguenti casi:

- la potenza nominale è inferiore a 3 kW per ogni unità immobiliare che serve l'immobile;
- la potenza nominale (espressa in kW) non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto;
- per le installazioni al suolo, il volume individuato dall'area destinata all'impianto e dall'altezza relativa all'asse mediano dei pannelli è inferiore a 150 metri cubi.

In tutti gli altri casi occorre accatastare l'impianto; è chiaro che per



sapere se venga superato o meno il limite del 15% del valore capitale (o della rendita) è necessario eseguire una prova dimostrativa dell'eventuale accatastamento e confrontarla con la rendita attuale senza impianto.

Nell'accatastare l'impianto fotovoltaico, qualunque sia l'immobile che lo ospita, occorre creare un'unità immobiliare con categoria D/1 - "opificio" - la quale avrà una propria rendita catastale sulla quale la proprietà è tenuta al pagamento delle imposte.

I recenti aggiornamenti della normativa hanno stabilito quali siano i

manufatti che devono essere considerati nella stima del valore del D1 la quale, a sua volta, darà luogo alla rendita catastale; devono esclusi dalla stima tutti i pannelli non integrati in copertura: la normativa parla chiaramente del fatto che i pannelli non devono costituire una chiusura (o più propriamente una finitura) delle coperture o delle pareti in genere. Per semplificare quanto detto, si precisa che in tutti i casi in cui, smontando i pannelli, la copertura mantiene la propria funzione di copertura, senza perdere elementi fondamentali per la sua funzione allora il pannello non deve essere considerato nella stima per la determinazione della rendita catastale del D/1.

Se, invece, il pannello ha sostituito ad esempio le tegole della copertura, deve essere considerato nella stima del D/1.

Oltre ai pannelli non devono essere considerate nella determinazione del valore del D/1 anche tutte quelle dotazioni impiantistiche come inverter, valvole, alternatori etc. che costituiscono parte integrante dell'impianto.

Tutte queste ultime considerazioni sono fondamentali perché permettono un buon risparmio nel pagamento delle imposte per i proprietari di impianti sia in fase di costruzione (e di futuro accatastamento, se necessario), sia esistenti e già accatastati; è pacifico che, eliminando dalla valutazione del valore del D/1 tutta la dotazione impiantistica come sopra descritta, la rendita catastale diminuisce notevolmente e, di conseguenza, anche tutte le imposte dovute, come ad esempio l'I.M.U..

In sostanza dovrebbero essere compresi nella valutazione del D/1 solamente quei manufatti che non costituiscono dotazione impiantistica, come ad esempio i pali metallici di sostegno ai pannelli, eventuali parapetti in copertura, eventuali cabine a protezione degli inverter; la rendita catastale diminuisce così davvero di parecchio.

La normativa sugli imbullonati è valida per tutti gli impianti ultimati ed accatastati a partire dal 01/01/2016: è molto probabile che eseguendo la stima con tale metodologia, l'impianto non raggiunga il fatidico 15% e, dunque, non risulti da accatastare.

Per gli impianti già accatastati, invece, è possibile presentare una variazione catastale per "scorporo di componenti impiantistiche" e, nel caso

in cui lo si faccia entro il 15/06/2016, la stessa avrà effetti fiscali retroattivi al 01/01/2016.

Gli impianti installati a terra non sono contemplati nella circolare esplicativa dell' Agenzia delle Entrate, pertanto, si presume che per essi non sia valida normativa sugli imbullonati e si consiglia, eventualmente di restare in attesa di futuri chiarimenti in merito.

Infine, un breve approfondimento legato alla ruralità degli impianti connessi all'attività agricola, con particolare riferimento alla Circolare n. 32E dell' Agenzia delle Entrate. Possono essere considerati connessi all'attività agricola gli impianti fotovoltaici con l'attività agricola quando si verificano le seguenti condizioni:

- esista l'azienda agricola, con superficie dei fondi superiore a metri 10.000 (ridotta in taluni casi a metri 3.000);
- la produzione di energia da fotovoltaico sia inferiore a 200 kW;
- alcuni casi particolari quando la produzione di energia fotovoltaica sia superiore a 200 kW.

Ove si verificano tali condizioni dovrebbero sussistere i requisiti di ruralità da far annotare sulla visura catastale, ma essendo la normativa di settore piuttosto complessa, sono sempre consigliate precedenti verifiche con gli uffici del Catasto.

• Il condomino e le opere edilizie

Le detrazioni fiscali rappresentano, ormai, il motore su cui lo Stato ha impostato la ripresa del settore dell'edilizia; non a caso sono moltissime le circolari dell'Agenzia delle Entrate in materia. L'ultima, la 3/E del 26/02/2016, argomenta alcuni casi specifici.

In particolare, un importante approfondimento riguarda le detrazioni fiscali per le opere edilizie da eseguire su porzioni condominiali. In tal senso occorre fare dapprima chiarezza su cosa si intenda per "condominio" e successivamente incrociare tale definizioni con le opportunità fiscali in materia edilizia.

Il condominio si crea ogni qualvolta esista un bene immobile (o porzione di esso) in comune a più unità immobiliari intestate a soggetti differenti ed è regolamentato dal Codice Civile e dalle successive modifiche apportate dalla Legge 220/2012 le quali stabiliscono che:

- fino all'entrata in vigore della L. 220/2012 il condominio minimo era quello costituito da almeno quattro condomini;
- dopo l'entrata in vigore della L. 220/2012 il condominio minimo è quello costituito da almeno otto condomini.

Questi sono i numeri di condomini che, se eguagliati o superati, obbligano i condomini stessi a nominare un amministratore del condominio e al di sotto dei quali non risulta obbligatorio nominare un amministratore; di pari passo con la nomina dell'amministratore si considera altresì la necessità dell'acquisizione del codice fiscale da parte del condominio.

Questo chiarimento è fondamentale, soprattutto per una zona come quella del cuneese in cui si alternano grossi condomini nei centri abitati più grossi a palazzine di più modeste dimensioni, ma aventi beni comuni tra le varie unità immobiliari.

Se in un condominio si svolgono spese rivolte al recupero dei beni comuni (qualunque opera edilizia, dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione), spetta a chi ha sostenuto la spesa, la detrazione fiscale in dieci quote annuali del 50% della spesa sostenuta.

Se in un condominio si svolgono spese rivolte al miglioramento del consumo energetico, spetta a chi ha sostenuto la spesa, la detrazione fiscale in dieci quote annuali del 65% della spesa sostenuta.

Un'ulteriore considerazione merita l'applicazione dell'I.V.A. agevolata al 10% valida solamente in taluni casi specifici e, comunque, ponendo la massima attenzione sulla fornitura e posa in opera dei "beni significativi" nonché alla tipologia delle opere da realizzare.

Tutto quanto premesso, la Circolare 3/E - 2016 chiarisce che in tutti quei casi in cui il condominio non raggiungesse il numero minimo oltre cui è obbligatorio dotarsi di codice fiscale ogni condomino può, per la quota di propria spettanza, eseguire il pagamento con bonifico ed eseguire la dichiarazione di spese sostenute con il medesimo codice fiscale inserito nel bonifico. Ovviamente in questi casi il contribuente è tenuto, nell'eventualità di un controllo, a dimostrare che gli interventi siano stati effettivamente realizzati su parti comuni successivamente ad un'appropriata pratica edilizia e deve produrre un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati ed indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio da consegnare a chi si occupasse della redazione e successiva spedizione della dichiarazione.

E' questa la tipica circostanza di una palazzina con meno di otto condomini (senza obbligo di amministratore e codice fiscale) i cui si procede con opere su parti comuni quali cappottature del tetto di copertura, delle facciate, sostituzione del generatore di calore centralizzato, manutenzione del vano scala, inserimento di ascensore etc.

In tutti i casi in cui, invece, siano presenti almeno otto condomini è necessario che la fattura per i lavori sulle parti comuni sia intestata al codice fiscale del condominio e che il pagamento della stessa sia eseguito dal conto corrente condominiale e successivamente ripartita con la tabella millesimale più appropriata per la casistica dei lavori.

Altri approfondimenti circa il bonus mobili, la sostituzione della caldaia e tutti i casi trattati dalla predetta circolare saranno sicuramente trattati nei prossimi numeri.

• Informazioni di contatto

Lo Studio Tecnico del geometra Davide GALFRE' è a disposizione per qualunque tipo di informazione, richieste di assistenza e redazione pratiche ai seguenti contatti.

CELL. 340/7317914
MAIL: galfre.davide@libero.it

STUDIO TECNICO IN:

- Saluzzo (CN) Corso Italia 72 - 12037 presso Studio Legale e Tributario
- Busca (CN) Frazione San Chiaffredo, Via Antica di Cuneo 50 - 12022
- Possibilità di ricevere la clientela anche in Cuneo



VISITA IL SITO
www.geomdavidegalfre.jimdo.com