

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Michela Pellicelli
Sergio Sala

 dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Mariella Castaldo

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Marzio Giagnoni
Paolo Alghisi

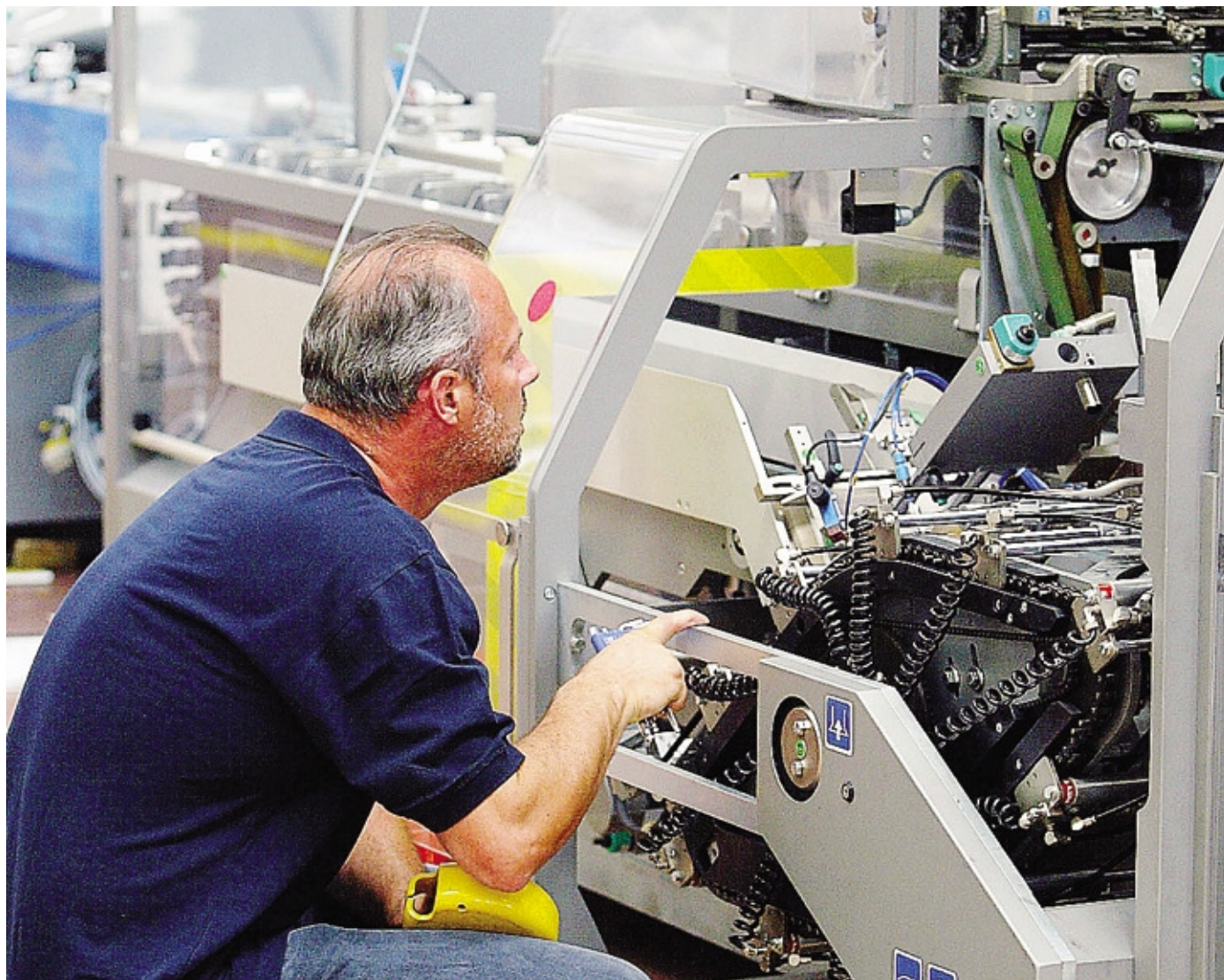
 del Centro Studi
Consulenti del lavoro di Bergamo

Per le tue domande:

 compila il coupon e invia via fax allo **035/386.217**
 manda una email a: **trovarisposte@eco.bg.it**
 oppure clicca sull'apposita finestra sul nostro sito
 specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

Per i macchinari «fissi» niente calcolo catastale

La stima. Si effettuerà tenendo conto del suolo e delle costruzioni
Esclusi anche i pannelli fotovoltaici che non sono integrati sui tetti



Da quest'anno i macchinari fissati al suolo e legati ad uno specifico processo produttivo, escono dal calcolo della rendita catastale

MARCO CONTI

A decorrere da quest'anno, i macchinari, i congegni, le attrezzature e altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo (i cosiddetti «imbullonati», macchinari fissati al suolo), escono dal calcolo della rendita catastale.

Come previsto dalla legge di Stabilità, 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.

In buona sostanza, per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi (come impianti elettrici e di aereazione, ma anche ascensori, montacarri-

chi, scale mobili), senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno. Come chiarito in una circolare dell'Agenzia delle Entrate dei giorni scorsi, nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione. Sono inoltre esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Per le unità già censite è inve-

La rubrica

Come inviare i quesiti agli esperti

Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte, commercialisti, notai e consulenti del lavoro. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217, oppure consegnarlo alla sede de «L'Eco di Bergamo» in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail all'indirizzo trovarisposte@eco.bg.it che trovate anche sul sito www.ecodibergamo.it cliccando sull'apposito banner Trovarisposte. Indicate a quale professionista è rivolto il quesito, le vostre generalità e, nel caso vogliate mantenere l'anonimato, specificatelo in modo chiaro nella richiesta.

ce possibile presentare atti di aggiornamento, non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

Sul sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) è disponibile la nuova versione (4.00.3) della procedura Docfa (software che permette la compilazione del modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana), con le relative istruzioni operative. Percorso: «Home - Cosa devi fare - Aggiornare dati catastali e ipotecari - Aggiornamento catasto fabbricati - Docfa». A partire dal mese in corso, la nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata per gli atti di aggiornamento del Catasto edilizio urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N.629

Redditi, se l'errore del padre può ricadere sui figli

Mio padre aveva l'usufrutto su un appartamento, nella dichiarazione dei redditi ci fu un errore relativo al suddetto usufrutto. Adesso che è deceduto, l'errore dev'essere pagato da tutti i figli o solo dal figlio che si occupava della gestione delle carte?

- LETTERA FIRMATA

Dal punto di vista legale, la responsabilità derivante dalla successione per imposte grava su tutti gli eredi che abbiano accettato l'eredità. Peraltro tale responsabilità riguarda la solidarietà nel pagamento delle imposte omesse dal de cuius e non le sanzioni. Nulla vieta poi che tra gli eredi si determini di attribuire tale onere in capo a chi, per omissioni o per precisi compiti, aveva l'obbligo o l'impegno di gestire tali adempimenti, ma tale aspetto non può essere eccepito verso il creditore (in tal caso l'erario).

RISPOSTA N.630

Comproprietà e contratto di comodato d'uso

Sono comproprietario con mio fratello (50% cadauno) di una proprietà immobiliare indivisa comprendente 3 appartamenti e gravata di usufrutto per 1/3 a favore di mia mamma.

Gli appartamenti sono adibiti ad abitazione privata mia, di mio fratello e di mia mamma. Per cui le quote dell'appartamento di mia mamma sono: 33,33% sue per effetto dell'usufrutto, 33,33% mie e 33,33% di mio fratello (così vale anche per gli altri 2 appartamenti). Chiedo quindi se per quanto riguarda la riduzione della base imponibile ai fini Imu/Tasi devo compilare un contratto di comodato d'uso gratuito solo per il 33,33% quale quota di mia proprietà sulla casa abitata da mia mamma e mia mamma due contratti per le abitazioni mia e di mio fratello?

- LETTERA FIRMATA

Nel caso esposto dal lettore vi sono alcuni elementi soggettivi che impediscono l'accesso all'agevolazione. Cercheremo di seguito di darne contezza, alla luce della norma prevista dalla legge di

Stabilità 2016.

Dal punto di vista pratico pare di aver compreso che i tre immobili sono adibiti ad abitazione principale dei tre titolari di diritti reali: un immobile abitazione principale della mamma e gli altri due rispettivamente dei due figli (A e B). In tal caso tutti gli interessati (mamma e due figli) dovrebbero stipulare tra loro tre distinti contratti di comodato al fine di concedere reciprocamente la propria quota di immobile detenuto in usufrutto al corrispondente comodatario utilizzatore: la mamma ed il figlio A, per la quota di 1/3 cadauno, concederanno in comodato complessivamente la quota di 2/3 al figlio B, la mamma ed il figlio B, per la quota di 1/3 cadauno, concederanno in comodato complessivamente la quota di 2/3 al figlio A, i due figli concederanno in comodato alla mamma la quota complessiva di 2/3. Ciò detto va evidenziato che il beneficio che comporta la riduzione della base imponibile Imu per il 2016 risulta circoscritto ai contratti di comodato tra parenti in linea retta entro il primo grado. Potrebbe dunque essere agevolato il comodato tra la mamma ed il figlio, e viceversa. Invece risulta escluso il contratto di comodato tra i due fratelli essendo, in questo caso, il grado di parentela collaterale. Per tale prima condizione quindi l'agevolazione non risulta applicabile nei rapporti tra i due fratelli.

Ulteriore condizione è quella che prevede che il comodante deve essere proprietario di un unico immobile. L'unica eccezione riguarda il caso in cui tale soggetto sia proprietario di un secondo immobile ubicato nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato, il quale secondo immobile però deve essere utilizzato direttamente come abitazione principale (il comodante deve essere ivi residente e ivi dimorare). Nel caso pratico tale seconda condizione impedisce l'agevolazione, perché tutti i soggetti interessati possiedono più di un immobile nel medesimo comune.

Infine va segnalato che la registrazione di un contratto di comodato comporta comunque il pagamento di imposta di registro e di bollo per 216 euro. Tale onere va confrontato con il beneficio Imu che ne può derivare, anche se il pagamento per la registrazione è dovuto solo in sede di prima registrazione del contratto, il quale può avere durata pluriennale, consentendo quindi di ripartire il costo su più annualità, nelle quali si godrà del beneficio Imu con riduzione della stessa al 50%.

