

Efficientamento fiscale sugli immobili industriali

Analisi delle misure di efficientamento delle imposte locali sui beni aziendali

Le normative tributarie in ambito immobiliare permettono una rilevante opportunità di efficientamento fiscale sui beni aziendali. Il processo di adeguamento della rendita catastale e di corretta classificazione catastale degli immobili consente l'accesso ad agevolazioni previste dalle normative di settore, al fine di ottenere il giusto risparmio fiscale sul patrimonio immobiliare della società.

L'analisi del possibile risparmio è un'attività volta a individuare le aree in cui risiede il rischio fiscale sulle imposte patrimoniali al fine di procedere alla sua eliminazione o, quantomeno, alla sua riduzione attraverso processi di *compliance* fiscale.

Sono particolarmente interessate dall'analisi fiscale le società e/o gli enti commerciali che possiedono immobili ad uso produttivo (ad esempio: stabilimenti industriali e fabbricati commerciali di categoria catastale D).

Perché una *compliance* tributaria e fiscale in ambito immobiliare?

L'ampia produzione normativa e la moltiplicazione dei controlli rischiano di offuscare una sana cultura di *compliance* con conseguente perdita di possibili benefici di risparmio fiscale per l'imprenditore.

Solo l'adozione da parte delle imprese di un sistema integrato di analisi preventiva è in grado di assicurare una gestione più efficiente delle risorse immobiliari, costituendo uno specifico settore integrato e specializzato nella valutazione del risparmio fiscale.

La condivisione e lo scambio di informazioni attraverso una visione integrata delle diverse esigenze di *compliance*, attraverso la costituzione di una *task* di lavoro composta da tecnici urbanisti, legali, contabili, consente di avere una visione strategica idonea a prevenire il rischio fiscale.

In ambito IMU, a titolo esemplificativo, dovranno essere individuate le ipotesi di esenzione o agevolazioni previste dai commi 747, 751 (*"immobili merce"*) e 759 dell'art. 1 Legge n. 160/2019. Sarà necessario altresì verificare la corretta deducibilità dalle imposte dirette dell'IMU versata sugli immobili strumentali.

In materia di TARI, per escludere il presupposto impositivo di cui all'art. 1, comma 641, Legge n. 147/2013, occorre che l'impresa provi l'inidoneità del locale o dell'area a produrre i rifiuti. A tal fine l'ente locale può introdurre, con proprio regolamento, altri indici che integrino la presunzione di imponibilità, purché concretamente rivelatori dell'uso dell'immobile. L'attività di *compliance* dovrà proseguire con la verifica di possibili riduzioni della tariffa nel caso di mancato svolgimento del servizio di raccolta (art. 1 commi 656 e 657) e/o smaltimento in proprio di rifiuti speciali (art. 1 comma 649).

Al fine di poter procedere con l'ottimizzazione della categoria catastale, ai fini Imu, e della superficie imponibile ai fini TARI, occorre tener conto di alcuni fattori, ovvero:

- **Rendita catastale:** all'esito di uno studio preliminare effettuato con tecnici graditi alla società committente, l'adeguata conoscenza della consistenza immobiliare permette di analizzare gli elementi costitutivi, i presupposti e le possibili agevolazioni per ottenere un risparmio sull'imponibile IMU.
- **Superficie:** la *compliance* preliminare consentirà anche di individuare la corretta destinazione d'uso degli immobili e la corretta superficie imponibile ai fini TARI, individuando le principali ipotesi di esclusione dal presupposto impositivo e/o di accesso alle riduzioni previste da leggi, regolamenti e usi consentiti.

Al fine di predisporre un'elaborazione finale i professionisti presenteranno la pratica direttamente presso gli enti preposti (Agenzia delle Entrate e Comuni) per verificare il buon esito delle istanze e l'acquisizione della documentazione presentata.

La conoscenza della materia in ambito giuridico-tributario consente di analizzare i presupposti impositivi ai fini IMU e TARI, da integrare con il preventivo supporto documentale e professionale di tecnici all'uopo incaricati per i necessari rilievi di competenza (es. geometri, ingegneri, geologi).

Non è più adeguato gestire questa complessità normativa con approcci sporadici ed isolati, ma è necessario favorire, sempre di più, una visione integrata della *compliance* attraverso un'integrazione tra vari professionisti coinvolti, al fine di una gestione preventiva del rischio d'impresa.

Solo una diversa cultura d'impresa consentirà la prevenzione del relativo rischio, nonché una sana gestione con un prevedibile risparmio fiscale.