

Direzione centrale Catasto e cartografia

Roma, - 6 MAG. 2011

Prot. n° 28285

Allegati:

Rif. nota del

Prot. n°

All'Associazione Nazionale Impianti per il
Fitness e per lo Sport - EuroWellness

Via Cornelia n. 493
00166 - ROMA

e p.c.

All'Agenzia delle Entrate
Direzione Centrale Normativa

Via C. Colombo, 426 C/D
00145 - ROMA

All'Agenzia delle Entrate
Direzione Centrale Affari Legali e
Contenzioso

Via C. Colombo, 426 C/D
00145 - ROMA

Alle Direzioni regionali

LORO SEDI

Agli Uffici provinciali

LORO SEDI

Oggetto: Attribuzione della categoria catastale alle unità immobiliari urbane ospitanti impianti sportivi.

È pervenuta alla scrivente la nota di codesta Associazione, acquisita al protocollo n. 17252 del 16.03.2011, concernente la corretta attribuzione della categoria catastale alle unità immobiliari destinate all'esercizio delle attività sportive. In particolare, nella citata nota codesta Associazione ritiene che detti immobili debbano essere censiti:

- nella "categoria catastale C/4 ... se in essi operano associazioni e società sportive senza fini di lucro";

Largo Leopardi, 5
00185 Roma
Tel. 003906477751
www.agenziaterritorio.it

ANIF B

clp

- nella "categoria catastale D/6 ... se in essi operano società sportive commerciali".

A sostegno di tale tesi vengono citati l'art. 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, secondo cui tutte le agevolazioni tributarie previste per le associazioni sportive dilettantistiche si applicano anche alle società sportive dilettantistiche senza fini di lucro, e la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 17.05.2010, che fornisce i relativi indirizzi applicativi.

Dall'esame della questione si osserva che la pretesa attribuzione della categoria C/4 agli immobili degli enti sportivi dilettantistici risulterebbe correlata all'assenza di fini di lucro nell'attività svolta da tali enti.

Al riguardo si evidenzia che, pur avendo preso atto dell'assenza del fine di lucro da parte delle associazioni e società sportive dilettantistiche di cui trattasi, in relazione alle quali sono previste specifiche agevolazioni fiscali, l'attribuzione della categoria C/4 o D/6 (entrambe riferite ai "fabbricati e locali per esercizi sportivi") è da ritenersi del tutto indipendente da tale circostanza, come di seguito precisato.

Infatti, seppur il c.d. "fine di lucro" abbia influenzato il classamento delle unità immobiliari fino al 2006, con la circolare n. 4 del 16 maggio 2006, anche in considerazione del mutato assetto socio economico del Paese e del processo di privatizzazione che ha interessato molti Enti pubblici, quest'Agenzia ha definitivamente innovato sulla materia.

In tale contesto è stato in particolare chiarito che il classamento è un'attività estimale che esula dalla qualificazione del soggetto, sia esso pubblico o privato, avente o meno nelle proprie finalità il perseguimento di uno specifico interesse economico.

A riprova di tale assunto si è osservato che allorché il bene classato fosse oggetto di trasferimento di diritti, mutava l'intestazione catastale ma non la redditività ordinaria in precedenza quantificata, non vigendo in tale circostanza l'obbligo della presentazione in catasto di un atto di aggiornamento tecnico in relazione allo stato oggettivo del bene.

Con specifico riferimento al processo di qualificazione (attribuzione della categoria), si osserva che il Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, all'art. 6 stabilisce che "La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche

che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse."

Riguardo alle destinazioni ordinarie (inquadrate nelle categorie dei gruppi A, B e C), l'accertamento delle unità immobiliari avviene per comparazione con le "unità tipo", considerate come riferimento ed atte a rappresentare, per ciascuna classe individuata nell'ambito della categoria, il reddito medio unitario delle unità immobiliari che vi devono essere comprese (cfr. DPR n. 1142/49, art. 7, comma 2) e quindi la relativa tariffa.

Più in particolare, l'art. 61 del medesimo decreto definisce l'attività di classamento e ne prevede le modalità esecutive, stabilendo che *"il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite [...] che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe."*

Con specifico riferimento, invece, agli immobili con destinazioni speciali o particolari (gruppi catastali D e E), lo stesso DPR n. 1142/49, all'art. 8 stabilisce che *"La classificazione [cioè l'individuazione di classi di redditività all'interno di una categoria] non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati [...] costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni"*, per i quali è prevista la stima diretta della rendita.

Sul medesimo tema, l'Istruzione III del 28 giugno 1942, emanata dalla ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ai paragrafi 47 e seguenti stabilisce nel dettaglio i criteri da porre alla base della determinazione della rendita catastale da attribuire alle unità immobiliari appartenenti alle sopra menzionate categorie.

Dalla lettura delle disposizioni fin qui citate, emerge quindi con chiarezza che qualunque unità immobiliare deve essere accertata nell'ambito della appropriata categoria in coerenza alla destinazione ordinaria e permanente e alle caratteristiche oggettive della stessa.

Di conseguenza, indipendentemente dal fine di lucro e dalle disposizioni della citata legge n. 289/2002 che non riguarda l'ordinamento catastale, l'attribuzione della categoria C/4 è riferibile agli immobili destinati ad esercizi sportivi che per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento e per i quali sono applicabili, ai fini della determinazione della rendita, le relative tariffe. Al riguardo si

deve osservare che, rispetto alle unità tipo individuate ai sensi del citato art. 61 del DPR n. 1142/49 ed inizialmente prese in considerazione per la formazione e conservazione del catasto edilizio urbano, l'art. 11, comma 1, del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70¹, ha ampliato in modo significativo l'insieme delle unità immobiliari a cui il tecnico può riferirsi per le attività di classamento, prevedendo che lo stesso possa essere effettuato *"con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche"*.

In ipotesi contraria gli immobili destinati prevalentemente ad attività sportiva e non comparibili con le unità tipo o di riferimento della categoria C/4 (per dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, complessità, articolazione e distribuzione di diversi ambienti e delle aree esterne destinate allo sport, presenza di particolari componenti impiantistiche, etc.)², sono da censire nella categoria D/6 del gruppo delle categorie a destinazione speciale che necessitano della stima diretta della rendita.

Tanto si rappresenta in esito alla questione in oggetto indicata.

IL DIRETTORE CENTRALE

(Franco Maggio)



¹ Convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 13 maggio 1988, n. 154.

² Come individuate localmente per ogni zona censuaria dall'Ufficio di quest'Agenzia territorialmente competente.