

Agenzia del Territorio

*Direzione centrale Catasto e cartografia*

Nota 22 giugno 2012, prot. n. 31892

Oggetto: Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici

Sono pervenuti alla scrivente Direzione alcuni quesiti riguardanti, in generale, l'accertamento catastale degli immobili ospitanti gli impianti a pannelli fotovoltaici e, in particolare, le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento, i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità e la prassi da adottare per la corretta intestazione dei medesimi immobili, anche nei casi in cui le installazioni fotovoltaiche siano realizzate su terreni di proprietà di terzi in forza di specifici contratti di locazione.

In considerazione dell'importanza dell'argomento e delle rilevanti implicazioni che ne derivano in ambito fiscale, si ritiene necessario approfondire le tematiche riguardanti gli immobili in questione e precisarne gli aspetti sostanziali, anche al fine di rendere omogeneo il comportamento, nel merito, degli Uffici periferici dell'Agenzia.

## **1. Criteri generali per l'attribuzione della categoria e della rendita**

In linea generale, coerentemente con quanto già precisato nella risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008, Si ribadisce che gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 -opifici" e che nella determinazione della relativa rendita catastale, qualora valutata in base al costo di ricostruzione, riferito all'epoca censuaria 1988-89, a cui applicare il saggio di fruttuosità fissato al 2%, devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di "opificio".

A tal proposito, si osserva che, ai fini catastali, non rileva esclusivamente la facile amovibilità delle componenti degli impianti fotovoltaici, né la circostanza che le medesime componenti possano essere posizionate in altro luogo mantenendo inalterata la loro originale funzionalità e senza antieconomici interventi di adattamento.

Più in generale, come chiarito con la circolare n. 4/T del 16 maggio 2006, la nozione di unità immobiliare, inizialmente definita come "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"<sup>1</sup>, è meglio precisata dall'articolo 40 del decreto del Presidente della Repubblica 10 dicembre 1949, n. 1142 come "ogni fabbricato, porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui Si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente", e successivamente dall'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

In particolare, tale ultima disposizione, al comma 1, ha previsto che "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità da autonomia funzionale e reddituale" e, al comma 3, che si considerano unità immobiliari "anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i

manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale". Il successivo articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 28 del 1998 evidenzia, poi, gli immobili oggetto di censimento e quelli non oggetto di inventariazione, a meno di una autonoma suscettibilità reddituale.

I criteri sopraindicati, utili ai fini dell'individuazione dell'unità immobiliare oggetto di censimento catastale, si devono inderogabilmente applicare ad ogni immobile, comprendendo anche ogni altra parte che concorra alla sua autonomia funzionale e reddituale.

Ne consegue che ai fini dell'obbligo di accatastamento e della determinazione della rendita catastale di un impianto fotovoltaico non è fondamentale esclusivamente la facile amovibilità delle sue varie componenti impiantistiche, quanto, piuttosto, la capacità delle stesse, in rapporto con le altre porzioni immobiliari, di produrre un reddito ordinario, temporalmente rilevante, caratterizzante l'unità immobiliare a cui appartengono. In altri termini, l'Agenzia del Territorio accerta gli immobili che ospitano i medesimi impianti, indagando, ai fini della determinazione della relativa rendita catastale, sulla correlazione che sussiste tra l'immobile e, in generale, quelle componenti impiantistiche rilevanti ai fini della sua funzionalità e capacità reddituale, a prescindere dal mezzo di unione utilizzato.

Tale orientamento trova conferma in numerose pronunce della Corte di Cassazione relative al contenzioso instauratosi tra le società elettriche e l'Agenzia del territorio sull'inclusione delle turbine nella determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche<sup>2</sup>, nell'intervento del Legislatore con l'articolo 1-quinquies del decreto legge 31 marzo 2005, n. 44, convertito con modificazione dalla legge 31 maggio 2005, n. 88, e nella sentenza della Corte Costituzionale n. 162 del 20 maggio 2008.

In particolare, la sentenza della Corte di Cassazione n. 16824 del 21 luglio 2006, chiarisce, seppure con specifico riferimento all'inclusione delle turbine nella stima catastale delle centrali idroelettriche, che "... non rileva il mezzo di "unione" tra "mobile" ed "immobile" per considerare il primo incorporato al secondo, sia perché quel che davvero conta è l'impossibilità di separare l'uno dall'altro senza la sostanziale alterazione del bene complesso (che non sarebbe più, nel caso di specie, una centrale elettrica), sia perché "mezzo di unione" idoneo a determinare l'incorporazione non può essere qualificato solo quello che tale poteva considerarsi al tempo dell'approvazione del Codice civile, dovendosi tener conto del progresso tecnologico e dell'ineludibile condizionamento dei mezzi utilizzati a specifiche esigenze tecniche."

Tale principio è stato ulteriormente ribadito, in termini più generali, nella citata sentenza della Corte Costituzionale n. 162 del 20 maggio 2008, ove si chiarisce 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. "

## **2. Le installazioni fotovoltaiche per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento.**

Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate (definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 19 febbraio 2007, emanato di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare) ed a quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano, si precisa che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata

risoluzione n. 3 del 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili.

In proposito, si chiarisce che è necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita catastale dell'unità immobiliare a cui l'impianto risulta integrato, allorquando lo stesso ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale. In tal senso, l'Agenzia del territorio ha dato istruzioni con circolare n. 10 del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Nel caso in cui sorga la necessità, per finalità civilistiche, di individuare separatamente il fabbricato e l'installazione fotovoltaica realizzata sulla copertura, si procede preliminarmente al frazionamento del fabbricato, individuando con i rispettivi subalterni le porzioni immobiliari componenti l'unità secondo le previsioni richiamate al paragrafo 3.3 della circolare n. 4 del 29 ottobre 2009. In particolare, deve essere preliminarmente individuato il lastrico solare, oggetto di trasferimento di diritti reali.

Successivamente, ultimata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, si deve procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione in categoria D/1, ovvero in D/10, qualora in possesso dei requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità, in coerenza con quanto specificato nel successivo paragrafo 3.

Di contro, non hanno autonoma rilevanza catastale, e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità in termini dimensionali e di potenza, quali, ad esempio, quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici delle abitazioni.

In particolare, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

— la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt;

— la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo ovvero, sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;

— per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m, in coerenza con il limite volumetrico stabilito all'articolo 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

L'obbligo della dichiarazione in catasto, quando ne ricorrono i presupposti, resta in carico ai titolari dei diritti reali sull'immobile. All'uopo pare utile rammentare che il soggetto obbligato, in base ai principi generali stabiliti dall'ordinamento, può incaricare dell'adempimento altri soggetti, mediante specifica delega redatta nelle forme di legge<sup>3</sup>; in tale circostanza, la dichiarazione è sottoscritta, per la proprietà, dal soggetto delegato.

### **3. La ruralità degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici**

Come noto, nell'ottica dell'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante fonti rinnovabili, il legislatore ha introdotto, negli ultimi anni, disposizioni di carattere fiscale volte a promuovere l'esercizio di tali attività da parte degli imprenditori agricoli.

In particolare, l'articolo 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, così come modificato e integrato da disposizioni successive, stabilisce che "... la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo effettuate dagli imprenditori agricoli, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del Codice civile e si considerano produttive di reddito agrario...".

Con riferimento agli impianti fotovoltaici, al fine di rispettare la "ratio" della norma appena citata, l'Agenzia delle entrate, con circolare n. 32 del 6 luglio 2009, ha individuato specifici criteri di connessione con l'attività agricola svolta sul fondo. È stato chiarito, infatti, che la produzione di energia in parola, "... trattandosi di attività agricola "connessa" presuppone, comunque, un collegamento con l'attività agricola tipica, caratterizzata dalla presenza di un'azienda con terreni coltivati ...

In particolare, i terreni, di proprietà dell'imprenditore agricolo o, comunque nella sua disponibilità, devono essere condotti dall'imprenditore medesimo ed essere ubicati nello stesso comune ove è sito il parco fotovoltaico, ovvero in comuni confinanti."

Riguardo ai requisiti oggettivi che devono essere soddisfatti affinché la produzione di energia da fonti fotovoltaiche possa essere assimilata ad attività agricola connessa, la medesima circolare, recependo i requisiti indicati dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, stabilisce, al paragrafo 4, che:

"1. la produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 kW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;

2. la produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 kW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:

a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del Dm 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti.

b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 kW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;

c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 kW di potenza installata eccedente il limite dei 200 kW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola".

In coerenza con i principi finora esposti, quindi, agli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici realizzati su fondi agricoli, che soddisfano i requisiti sopra richiamati, deve essere riconosciuto il carattere di ruralità. Si deve, cioè, accertare, in sintesi che:

— l'azienda agricola esista, ossia si riscontri la presenza di terreni e beni strumentali che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola;

— l'energia sia prodotta dall'imprenditore agricolo, nell'ambito dell'azienda agricola;

— l'impianto fotovoltaico sia posto nel comune dove sono ubicati i terreni agricoli, o in quelli limitrofi;

— almeno uno dei requisiti oggettivi, richiamati al paragrafo 4 della citata circolare n. 32 del 2009, sia soddisfatto.

Pertanto, agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e per i quali sussistono i requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità, nel caso in cui ricorra l'obbligo di dichiarazione in catasto, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 (convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249), è attribuita la categoria "D/10 -fabbricati per funzioni produttive connesse al/e attività agricole", introdotta con decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita determinata secondo le consuete disposizioni di prassi.

In tal caso, alla citata dichiarazione (richiamata, come noto, all'articolo 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701) deve essere unita l'autocertificazione redatta su modello conforme all'allegato C al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 14 settembre 2011, oltre ad una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità.

Al fine di fornire un contributo concreto per l'applicazione di quanto finora esposto, si riportano in allegato esemplificazioni per la rappresentazione in mappa e l'intestazione delle unità immobiliari in argomento.

Si invitano gli Uffici in indirizzo ad adeguare la prassi interna alle indicazioni sopra rappresentate, portandole a conoscenza dei professionisti interessati, e le Direzioni regionali a verificarne la corretta applicazione.

## **Allegato tecnico**

**Immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici: esempi di rappresentazione in mappa e casi particolari di intestazione**