

IMU E TRIBUTI LOCALI

Non è dovuta l'IMU per gli impianti fotovoltaici sul lastrico solare

di **Fabio Garrini**

Con la [risoluzione 8/DF dello scorso 22 luglio 2013](#) il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito il **corretto trattamento IMU degli impianti fotovoltaici** che vengono costruiti sui tetti degli edifici, quale lastrico solare. Si tratta di un interessante spunto per valutare più in generale la **rilevanza IMU degli impianti fotovoltaici**: nel presente contributo si esaminerà il caso dell'edificazione sul lastrico solare, sul quale il Ministero si è espresso con la Risoluzione in commento, rinviando a successivo intervento l'esame delle altre possibili situazioni di imponibilità IMU riguardante gli impianti fotovoltaici.

La Risoluzione si focalizza su un caso piuttosto circoscritto, ossia quello dell'utilizzazione del lastrico solare per la **realizzazione di un impianto fotovoltaico** da asservire all'efficientamento energetico di un immobile. Situazione tutt'altro che infrequente visti gli incentivi che negli ultimi anni sono stati offerti per lo sfruttamento della fonte solare per produrre energia.

Sul tema si poneva l'interrogativo se tale lastrico, durante la **fase di costruzione** dell'impianto stesso, potesse o meno essere considerato un'area edificabile ai fini IMU.

Il trattamento dei fabbricati in corso di costruzione

Prima di tutto occorre ricordare come l'IMU considera i fabbricati in corso di costruzione: l'art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504/92 (norma operante per l'ICI sino al 2011 ma applicabile anche all'IMU in forza del rinvio previsto dall'art. 13 c. 3 del DL 201/11) stabilisce che nel caso di **utilizzazione edificatoria di un terreno sgombro da fabbricati**, da quando vengono iniziati lavori di edificazione, tale terreno deve essere considerato quale area edificabile indipendentemente da quale risulti essere la destinazione che gli strumenti urbanistici abbiano accordato a tale lotto di terreno. Pertanto, un terreno che sia classificato dal piano regolatore come non edificabile ma che venga ad essere interessato dalla costruzione di un edificio, deve scontare l'imposta come area edificabile, quindi non sul valore catastale ma facendo riferimento al **valore venale**: tale valorizzazione deve essere condotta con esclusivo riferimento al valore del terreno, non tenendo comunque in alcuna considerazione il valore del fabbricato in corso di costruzione che insiste su di esso.

Questa "presunzione di edificabilità" decorre a partire **dalla data di inizio dei lavori di costruzione sino alla data di ultimazione** di questi, ovvero sino alla data in cui il fabbricato risulti essere utilizzato se tale momento si dimostra essere precedente, come previsto dall'art.

5 co.6 del D.Lgs. 504/92: a partire da questo momento l'imposta dovrà invece essere corrisposta in relazione al fabbricato.

Edificazione sul lastrico solare

Ciò posto, anche il lastrico solare deve subire la stessa sorte quando viene utilizzato quale base per la **posa di un impianto fotovoltaico**? Questo è l'interrogativo che ha portato all'emanazione della risoluzione oggetto di commento.

Per addivenire alla soluzione il Ministero propone la seguente osservazione: il lastrico solare è associato, salvo eccezioni, ad un edificio che ospita una o più unità immobiliari. Poiché i lastrici solari, sia di edifici privati sia di edifici pubblici, sono parte integrante dell'edificio esistente e, in quanto tali, concorrono alla determinazione complessiva delle rendite catastali delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio stesso, tali rendite costituiscono l'elemento principale per l'individuazione della base imponibile utile ai fini dell'IMU.

L'immobile, precisa il Ministero, può essere qualificato come **area edificabile** solo nel caso in cui sulla stessa **non insista alcuna unità immobiliare**. Soltanto in questa ipotesi la base imponibile IMU è costituita, dal **valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (quindi, verrebbe da concludere, quando si tratta della costruzione di un impianto direttamente sul suolo).

Nel caso trattato dalla circolare, invece, su quell'area insiste già un immobile (il fabbricato sul cui tetto viene costruito l'impianto) per il quale già si deve scontare l'imposta sulla base della rendita catastale ad esso attribuita.

Questo significa che, malgrado venga dichiarato in catasto il **lastrico solare** (nella categoria F5, ossia una categoria catastale cosiddetta "fittizia" alla quale non viene associata alcuna rendita catastale in via autonoma), comunque **durante i lavori** di costruzione dell'impianto **non si configura alcuna area edificabile** sul quale pagare il tributo (in passato l'ICI, oggi l'IMU). Peraltro, su questo punto, vi era già un recente parere conforme da parte della Cassazione (sentenza n. 10735 dell'8 maggio 2013).

Una volta completato l'impianto, l'imposta dovrà essere determinata in base alla rendita catastale dell'immobile cui il lastrico solare fa parte.