

IVA

Cessione di impianto fotovoltaico: il tipo di terreno non influenza

di Leonardo Pietrobon

La **cessione di un impianto fotovoltaico** in corso di costruzione o la **realizzazione** dello stesso sopra un terreno agricolo **non comporta alcun mutamento** né ai fini Iva né ai fini della **destinazione del terreno** ospitante. Questi sono in estrema sintesi i due concetti espressi rispettivamente dalla **CTR di Milano con la sentenza n. 3602/36/2014** e dalla **CTP di Brindisi con la sentenza n. 1032/2/2014**.

Con la sentenza della **CTR di Milano** i giudici milanesi hanno affrontato la questione di **un'operazione di compravendita avente ad oggetto il diritto di superficie** e un **impianto** di produzione di energia elettrica da **fonte fotovoltaica in corso di costruzione**, alla quale era stata **applicata l'Iva**, in quanto qualificata dal cedente come una mera cessione di beni. Di diverso avviso è stata invece l'Agenzia delle Entrate, la quale, con l'avviso di accertamento poi impugnato, sosteneva **l'applicazione dell'imposta di registro** nella misura del 15%, oltre alla **imposta catastale** del 1% e **ipotecaria** del 2%, giustificando tale scelta impositiva mediante l'inquadramento della compravendita in questione come **un'operazione avente ad oggetto un terreno agricolo**, sul quale era ospitato l'impianto in corso di costruzione.

La sentenza di primo grado (CTP di Milano n. 197/24/2013), favorevole alla tesi sostenuta dall'Agenzia, è stata invece **ribaltata dai giudici** di secondo grado della sentenza in commento (CTR Milano n. 3602/36/2014), secondo cui la pronuncia dei giudici di primo grado **parte da un assunto errato**. In particolare, nella propria sentenza la CTR afferma che “*la pronuncia gravata assume a fondamento della propria motivazione la circostanza che il fondo su cui è stato realizzato l'impianto fotovoltaico abbia destinazione urbanistica agricola, traendo da tale elemento l'erronea conseguenza che ciò determini automaticamente l'applicazione del regime delle imposte ipotecarie, catastali e di registro previsto nel caso di mera cessione del terreno destinato a produzione culturale*”. A parere dei giudici milanesi, invece, la **circostanza che il fondo in cui insiste un impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica per scopi commerciali, ancorché **abbia destinazione agricola, non implica l'assoggettamento al regime giuridico e fiscale previsto per i terreni adibiti alla produzione agricola**, ma deve prevalere la costruzione realizzata.

A parere della CTR di Milano tale impostazione trova conferma sia analizzando il D. Lgs. n. 387/03 sia la recente pronuncia del **Consiglio di Stato, sentenza n. 4755 del 26.11.2013**, con la quale è stato chiarito che la normativa in materia di energie rinnovabili è “*stata introdotta proprio per consentire in via eccezionale, dietro impulso della normativa europea (Direttiva n. 2001/77/CE), la costruzione in zona agricola di impianti che per loro natura sarebbero incompatibili con quest'ultima*”. In altri termini, aggiungono i giudici milanesi, **la realizzazione di impianti di**

produzione di energie rinnovabili può **legittimare un uso diverso** da quello agricolo delle aree ospitanti, in quanto trattasi di due beni, l'impianto fotovoltaico e l'area, distinti tra di loro.

L'assoggettamento ad Iva dell'operazione, sulla quale è stata chiamata ad esprimersi la CTR di Milano, assume **ancora più rilevanza considerando la circostanza che l'oggetto della compravendita è un impianto fotovoltaico** in corso di costruzione, **già censito al catasto fabbricati** nella categoria "fabbricato in corso di costruzione" e poi regolarmente censito nella categoria catastale D/10, in **quanto rispondente ai criteri indicati dalla stessa Agenzia delle Entrate con la C.M. n.36/E/2013**. Come dire: se con la citata circolare affermi, al ricorrere di specifici parametri, la qualifica di immobile di un impianto fotovoltaico, lo stesso bene non può essere qualificato anche come terreno agricolo.

La sentenza della **CTP di Brindisi n. 1032/2/2014**, invece, ha risolto una questione in materia di ICI, ma con effetti anche ai fini IMU e TASI, originata dalla **costruzione di diversi impianti fotovoltaici a pannelli su un terreno agricolo di proprietà di terzi**. La questione trae origine dal fatto che una società agricola aveva concesso in affitto **un proprio terreno avente destinazione urbanistica agricola produttiva** (ricadente in zona E1). Su una porzione dell'immobile la stessa società affittuaria beneficiava anche dei diritti di superficie e di servitù per cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio. Inoltre, sulla porzione immobiliare in questione, sono stati realizzati alcuni **impianti fotovoltaici**. A distanza di alcuni anni, il Comune competente tuttavia **ha accertato alla società in questione l'omesso versamento dell'ICI e la mancata presentazione della relativa dichiarazione**.

Sulla vicenda, la CTP di Brindisi, ricordando quanto espresso dalla stessa Agenzia delle Entrate e dall'Agenzia del Territorio, secondo cui **la costruzione dell'impianto fotovoltaico non determina un'automatica variazione della destinazione urbanistica del terreno** su cui viene installato l'impianto stesso e considerando che:

- lo **strumento urbanistico vigente** nel Comune non **ha modificato la destinazione** urbanistica dei terreni destinati a tale utilizzazione;
- la **contemporanea possibilità dell'utilizzo agricolo del terreno e dell'installazione sullo stesso di impianti fotovoltaici** è **coerente** con le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 7 D. Lgs. n. 387/2003,

afferma che l'area sulla quale si discute non può che essere qualificata come terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria, con evidenti effetti ai fini ICI.