

ADEMPIMENTI

Fotovoltaico alla prova della normativa sugli imbullonati

di Alberto Rocchi

La **circolare 27/E del 2016** interviene nuovamente sulla tematica degli impianti fotovoltaici alla luce delle modifiche apportate dal comma 22 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità. Questa norma, nell'ambito degli interventi sui cosiddetti "**imbullonati**", ha previsto la possibilità, da parte degli intestatari catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare censibili nelle categorie dei **Gruppi D e E**, di presentare atti di aggiornamento per la **rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti, al fine di escludere dalla stima "*macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo*".

Relativamente agli **impianti fotovoltaici**, la **circolare 2/E/2016** ha precisato che, tra gli elementi da escludere, rientrano gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici (ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni).

Giova ricordare che la **circolare 36/E del 2013** ha distinto gli impianti fotovoltaici in:

- **beni immobili**, quando iscrivibili nelle categorie catastali D/1 (opifici) o D/10 (immobili rurali) e quando posizionati su pareti o su un tetto oppure realizzati su aree di pertinenza comuni o esclusive di un fabbricato;
- **beni mobili** quando di modesta entità e soddisfano determinati requisiti di potenza.

A seguito dell'emanazione della norma della Stabilità citata, come integrata dalle istruzioni contenute nelle circolari 2/E e 27/E, per gli impianti classificabili come beni immobili, dal 1 gennaio 2016, vigono le seguenti **regole di classamento e valutazione**.

a) Impianti "ancorati" su elementi strutturali di costruzioni (solaio, coperture).

Sono iscrivibili autonomamente in catasto. Dal 1 gennaio 2016, devono essere considerate tra le componenti oggetto di stima l'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli e gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione, mentre sono esclusi gli *inverter* e i pannelli. È possibile richiedere una revisione del valore.

b) Impianti "a terra".

Sono iscrivibili autonomamente in catasto. Dal 1 gennaio 2016, devono essere considerate tra le componenti oggetto di stima, oltre al suolo su cui insistono, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie quali recinzioni, platee

di fondazione, viabilità, eccetera, posti all'interno del perimetro dell'unità. La richiesta di revisione, nell'escludere dalla stima i pannelli e gli *inverter*, dovrebbe portare a una riduzione di valore molto consistente.

c) Impianti architettonicamente “integrati”.

Non sussiste l'obbligo di accatastamento in via autonoma ma è necessario presentare una dichiarazione di variazione ai fini della rideterminazione della rendita della stessa unità immobiliare alla quale l'impianto risulta integrato quando quest'ultimo incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari o superiore al 15%. Come evidenziato dalla circolare 2/E/2016, i pannelli fotovoltaici sono esclusi dalla stima catastale a meno che non siano integrati sui tetti o sulle pareti e che non possano essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete su cui sono connessi.

d) Impianti realizzati su edifici e su aree di pertinenza comuni o esclusive di fabbricati o unità immobiliari.

Non sussiste l'obbligo di accatastamento in via autonoma ma, ove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite in Catasto nei gruppi D e E, sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale (secondo le regole di cui al punto precedente), ne incrementano il valore di una percentuale pari al 15%.

Il nuovo quadro normativo, richiede in molti casi un **adeguamento delle rendite attribuite in sede di classamento originario**, vigenti le regole ante Stabilità 2016. Ad esempio, nei casi C) e D), ove nella stima non siano più da includere i pannelli e gli *inverter*, si avrà una **sensibile riduzione** dei valori originari. Singolare è poi il caso B) degli impianti a terra: nella stima della rendita con le regole ante Stabilità, si sono senz'altro considerati anche i pannelli e gli *inverter* mentre oggi, a seguito della revisione, considerando soltanto il suolo e gli elementi “di servizio”, si potrebbe arrivare quasi all'azzeramento.

Infine, si ricorda che per gli immobili censiti nelle categorie D/10 (**fabbricati rurali**), la rendita, ancorché calcolabile con le stesse regole, non è di fatto utilizzabile fin quando il bene, in quanto rurale, è asservito a un fondo il cui valore include anche quello del fabbricato.