



BILANCIO

L'impianto fotovoltaico in leasing dell'imprenditore agricolo

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Impresa agricola: disciplina civilistica e fiscale

Scopri di più



Il Legislatore, nel lontano 2005, a mezzo dell'[articolo 1, comma 423, L. 266/2005](#) (Legge finanziaria per il 2006), in maniera lungimirante e anticipando i tempi dell'evidente svolta green che tutti i Paesi hanno ormai adottato, ha **introdotto la possibilità** per gli **imprenditori agricoli di produrre energia pulita** mantenendo la qualifica.

Infatti, il [comma 423](#) richiamato, **stabilisce** che si considerano **attività connesse**, ai sensi dell'articolo 2135, comma 3, cod. civ., la **produzione** e la **cessione** di **energia elettrica e calorica** da **fonti rinnovabili agroforestali**, sino a 2.400.000 kWh anno, e **fotovoltaiche**, sino a 260.000 kWh anno, nonché di **carburanti** e **prodotti chimici di origine agroforestale** provenienti prevalentemente dal fondo.

Inoltre, tali attività sono, da un punto di vista fiscale, produttive di un **reddito agrario**.

Una recente ordinanza della Corte di **Cassazione**, la **n. 29754/2024**, si è occupata del corretto **accattastamento** degli **impianti** produttivi di tale energia, nel caso di specie energia **da fonte fotovoltaica**.

Come noto, per effetto della riforma del Catasto attuata con la **L. 557/1993**, i **commi 3 e 3-bis** dell'[articolo 9](#), si sono occupati di definire i requisiti affinché gli immobili possano essere classificati quali **rurali abitativi e strumentali**.

Nello specifico, per quanto attiene quelli **strumentali**, il comma 3-bis è *tranchant*, definendo **tali** gli immobili che vengono **adibiti** all'**esercizio** delle **attività** di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#), e offrendo un elenco che ha natura esemplificativa e non esaustiva.

Tale norma, infatti, non può essere letta in maniera diversa in ragione del mero richiamo alle attività agricole che, come l'esperienza insegnava, sono in **continua evoluzione**, nonché **implementazione**.

In ragione di quanto sopra, un immobile, quale può essere una stalla o una cantina, ma anche



un impianto di cogestione o un impianto fotovoltaico, nel momento in cui sono adibiti all'esercizio di attività agricole da parte di un imprenditore agricolo assumono la **natura di fabbricati rurali strumentali** e come tali devono essere **accatastati** quali **D/10**.

Come anticipato, recentemente la Cassazione, con l'**ordinanza n. 29754/2024**, si è occupata del tema con specifico riferimento a un **impianto fotovoltaico di proprietà** di una **società di leasing** che lo **concede** in locazione a un **imprenditore agricolo**.

L'ordinanza, nello specifico, nasceva dalla rettifica di classamento (dalla categoria D/10 alla categoria D/1) a seguito di **procedura DOCFA** in riferimento a un **impianto fotovoltaico concesso in locazione finanziaria** da parte di una **società a un imprenditore agricolo**.

Il giudice di appello aveva riformato la decisione di prime cure – che aveva accolto il ricorso originario – sul presupposto che l'impianto fotovoltaico appartenesse in **proprietà superficiaria a soggetto non esercente impresa agricola** e, pertanto, non potesse avere le **caratteristiche della ruralità**.

Ai fini del corretto inquadramento della fattispecie, i Supremi giudici richiamano la [circolare n. 36/E/2013](#) con cui la stessa Agenzia delle entrate ha avuto modo di precisare che “*Agli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici realizzati su fondi agricoli, che soddisfano i requisiti sopra richiamati, deve essere riconosciuto il carattere di ruralità.*”.

In altri termini, deve **esistere un'azienda agricola** e deve essere **soddisfatto** uno dei **requisiti oggettivi** individuati dalla [circolare n. 32/E/2009](#), § 4, ai fini della connessione delle attività di produzione e cessione di energia rinnovabile.

Tale ragionamento è **estendibile** anche al caso in cui l'**imprenditore agricolo non sia proprietario**, ma mero **utilizzatore** dell'impianto fotovoltaico in forza di un contratto di **leasing**, a condizione, tuttavia, che l'energia elettrica prodotta da quest'ultimo sia destinata a **supportare l'attività agricola esercitata** sul medesimo terreno in cui l'impianto fotovoltaico è stato installato, ovvero in un terreno limitrofo ad esso, essendo sufficiente la **disponibilità a qualsivoglia titolo** (non solo dominicale) del suddetto manufatto.

In ragione di quanto detto, la Cassazione afferma il **principio di diritto** per cui “*In materia di catasto, l'impianto fotovoltaico insistente su un terreno agricolo e concorrente allo svolgimento dell'attività agricola, secondo la previsione dell'art. 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (e successive modificazioni ed integrazioni), in linea con l'interpretazione datane dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 66 del 24 aprile 2015, anche nel caso in cui l'imprenditore agricolo (individuale o collettivo) non ne sia proprietario, ma mero utilizzatore (lessee) in base a contratto di locazione finanziaria (leasing), deve essere classato – in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 9, comma 3-bis, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 - come fabbricato rurale strumentale (con la conseguente attribuzione della categoria D/10) all'esito di procedura “DOCFA”, giacché la produzione di energia fotovoltaica, che deve essere sempre imputabile all'imprenditore agricolo*



(individuale o collettivo), se normalmente impiegata (con l'utilizzazione prevalente di attrezzature e risorse aziendali) nell'attività agricola, costituisce attività connessa ai sensi dell'art. 2135, terzo comma, cod. civ.”.