



**integra**

studio associato Borgna & Degiovanni

corso Piave, 176 b - 12051 Alba (CN)

T 0173 61 56 52 - F 0173 38 06 49

[info@integrasoluzioni.com](mailto:info@integrasoluzioni.com)

## **QUADRO NORMATIVO PER GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Gli impianti fotovoltaici si distinguono in due tipologie di costruzioni in riferimento alla loro ubicazione. La circolare n. 36/E del 19.12.2013 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, ha riconosciuto gli impianti fotovoltaici come beni immobili, sia a livello catastale che fiscale. Tali impianti andranno quindi censiti in catasto come unità immobiliari autonome o come pertinenze di fabbricati in funzione della loro installazione. La stessa circolare individua anche alcune tipologie di impianti di modeste dimensioni che non hanno l'obbligo di dichiarazione in catasto.

### **Impianti fotovoltaici da censire autonomamente**

Vengono considerate unità immobiliari da censire autonomamente gli impianti fotovoltaici ancorati al suolo, su lastrico solare o su tetto, quando si riscontra l'autonomia funzionale e reddituale, ovvero quando l'impianto insieme all'area su cui sorge sono indipendenti da qualsiasi altro immobile. Rientrano in questa categoria i cosiddetti parchi fotovoltaici. Gli impianti fotovoltaici autonomi devono essere censiti con categoria catastale D/1 – opifici.

### **Impianti fotovoltaici da censire come pertinenze di immobili**

Per le installazioni fotovoltaiche poste su edifici e quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti in catasto, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. E' necessario procedere alla dichiarazione dell'impianto fotovoltaico e quindi alla determinazione della rendita catastale dell'unità immobiliare a cui risulta integrato, allorquando l'impianto ne incrementa il valore capitale o la redditività di una percentuale pari al 15% o superiore.

### **Impianti fotovoltaici che non hanno l'obbligo di censimento**

Non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come pertinenza, per gli impianti di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, come ad esempio, per quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici, qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- 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 oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;



# integra

studio associato Borgna & Degiovanni

corso Piave, 176 b - 12051 Alba (CN)

T 0173 61 56 52 - F 0173 38 06 49

[info@integrasoluzioni.com](mailto:info@integrasoluzioni.com)

- 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<sup>3</sup>, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

### **Impianti fotovoltaici installati su aree o fabbricati agricoli**

La circolare n. 36/E del 2013 chiarisce anche che gli impianti fotovoltaici installati su terreni agricoli o su fabbricati che hanno le caratteristiche di ruralità, possono essere accatastati in categoria D/10 come fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Per tale tipologia di impianti è necessario accertare le caratteristiche dell'azienda agricola, ovvero:

- la presenza di terreni e fabbricati correlati alla produzione agricola con un fondo della superficie non inferiore a 10'000 mq (fatta eccezione per alcune fattispecie, in relazione alle quali tale limite è ridotto a 3'000 mq);
- che sia soddisfatto uno dei requisiti oggettivi richiamati ai punti 1 e 2 del paragrafo 4 della circolare n. 32/E del 2009, ovvero che la produzione di energia fotovoltaica non superi i 200 KW di potenza nominale complessiva, oppure nel caso di potenza superiore siano rispettati i parametri contenuti nella stessa circolare.



# integra

studio associato Borgna & Degiovanni

corso Piave, 176 b - 12051 Alba (CN)

T 0173 61 56 52 - F 0173 38 06 49

[info@integrasoluzioni.com](mailto:info@integrasoluzioni.com)

## **Impianti fotovoltaici installati su fabbricati produttivi di categoria catastale D ed E**

Gli impianti fotovoltaici installati sui fabbricati produttivi di categoria catastale D ed E sono stati interessati da importanti novità introdotte dalla legge di stabilità del 2016 n. 208 del 28.12.2015.

Il comma 21 dell'art. 1 stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, sia effettuata tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi, mentre sono esclusi macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo, quindi anche gli impianti fotovoltaici. Il comma 22 stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.

La circolare n. 27/E del 13.06.2016 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti fondamentali per questa tipologia di impianti. Quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti delle costruzioni, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi, vanno sempre censiti nel valore del fabbricato come stabilito dalla circolare n. 2/E del 01.02.2016, mentre le altre tipologie possono essere escluse dalla stima della rendita catastale. Viene nuovamente ribadito che un qualsiasi cespite immobiliare, costituito dall'area, dal lastrico solare o dal tetto su cui si erge l'impianto produttivo di energia è dichiarato in catasto come unità immobiliare indipendente quando si riscontra autonomia funzionale e reddituale. Per gli impianti fotovoltaici dichiarati autonomamente in catasto, vanno considerate, tra le componenti immobiliari oggetto di stima, il suolo (quando trattasi di impianti a terra), ovvero l'elemento strutturale (solaio, copertura) su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (quando trattasi di impianti realizzati su costruzioni), gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, ecc., posti all'interno del perimetro dell'unità immobiliare.

Con specifico riferimento alle installazioni fotovoltaiche realizzate su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari, si precisa che non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. Laddove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite al catasto edilizio urbano nelle categorie dei Gruppi D e E sussiste l'obbligo di dichiarazione per la determinazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, solo quando l'impianto ne incrementi il valore di una percentuale pari o superiore al 15%.



# integra

studio associato Borgna & Degiovanni

corso Piave, 176 b - 12051 Alba (CN)

T 0173 61 56 52 - F 0173 38 06 49

info@integrasoluzioni.com

## SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DEGLI OBBLIGHI NORMATIVI

