

Normativa e prassi

Impianti fotovoltaici: riflessi su imposte di registro e ipocatastali

8 Gennaio 2014

La qualificazione mobiliare o immobiliare delle installazioni produce effetti anche ai fini della tassazione applicabile alle cessioni a titolo oneroso e alle locazioni

Thumbnail
Image not found or type unknown

La **circolare n. 36/2013** fornisce chiarimenti anche sul mutato regime fiscale dei trasferimenti immobiliari a partire dall'1 gennaio 2014 (per effetto dell'entrata in vigore della disciplina recata dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011), che si riverbera anche sulle cessioni aventi a oggetto impianti fotovoltaici, laddove gli stessi rivestano natura immobiliare.

In base ai chiarimenti forniti nel documento di prassi, gli impianti fotovoltaici sono qualificati sulla base della loro rilevanza catastale.

Si considerano beni immobili laddove costituiscono una centrale di produzione di energia elettrica autonomamente censibile nella categoria D/1 oppure D/10 e se risultano posizionati sulle pareti di un immobile o su un tetto e per essi sussiste l'obbligo della menzione nella dichiarazione in catasto, al termine della loro installazione. Sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale, quando l'impianto fotovoltaico integrato su un immobile ne incrementa il valore capitale di una percentuale pari al 15% o superiore. In tale ipotesi, l'installazione fotovoltaica non è oggetto di autonomo accatastamento, ma determina l'incremento della rendita catastale dell'immobile principale senza che ne muti la classificazione.

Viceversa, gli impianti si considerano beni mobili, e per gli stessi non sussiste obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma né come variazione della stessa, qualora siano rispettati determinati requisiti in termini di potenza e dimensioni.

Nella circolare viene altresì precisato che, nel rispetto del principio di tutela dell'affidamento e della buona fede stabilito dall'articolo 10 dello Statuto del contribuente, i comportamenti tenuti dai contribuenti che si siano uniformati alle diverse indicazioni rese con precedenti documenti di prassi

(ad esempio, le circolari n. 46/2007, n. 38/2008 e n. 38/2010) sono fatti salvi.

In particolar modo, nella circolare 38/2010, si riconosce natura immobiliare all'impianto fotovoltaico quando non è possibile separare il bene mobile dall'immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità dello stesso o quando, per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità, debbono essere effettuati antieconomici interventi di adattamento. Da ciò deriva che erano considerati mobili beni che possono essere asportati da un punto a un altro senza perdere le loro caratteristiche e se l'operazione di spostamento si presenti antieconomica.

Tutto ciò premesso, il trattamento fiscale previsto ai fini dell'imposta di registro, nel caso di cessione a titolo oneroso di impianti fotovoltaici qualificati come beni mobili, è il seguente.

Qualora le cessioni siano soggette a Iva, la registrazione deve essere effettuata solo in caso d'uso, se la cessione del bene viene effettuata tramite contratto verbale o scrittura privata non autenticata. La registrazione va invece effettuata in termine fisso, se il contratto è concluso per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Nel caso in cui non trovi applicazione l'Iva, il contratto, a prescindere dalla forma utilizzata per la conclusione dello stesso, va assoggettato a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3%, prevista, per le cessioni di beni mobili, dall'articolo 2 della tariffa, parte prima, allegata al Tur.

Nel caso di cessioni di impianti fotovoltaici qualificati come beni immobili, se la cessione di tali immobili strumentali è soggetta a Iva, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute rispettivamente nella misura del 3 e dell'1 per cento.

Nel caso di cessioni non soggette a Iva, sono dovute l'imposta di registro nella misura del 7% e le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente nella misura del 2 e dell'1 per cento.

Nell'ipotesi in cui l'impianto sia realizzato sul lastrico solare, la cessione del lastrico, esente ai fini Iva, deve essere assoggettata a imposta di registro nella misura proporzionale del 7% e alle imposte ipocatastali nella misura del 2 e dell'1 per cento.

Questo fino allo scorso anno.

A partire dall'1 gennaio 2014, invece, per effetto delle modifiche arrecate dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011, alla tassazione applicabile, ai trasferimenti immobiliari, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, le cessioni di impianti fotovoltaici qualificati come beni immobili, che non rientrino nel campo di applicazione dell'Iva, sono soggette a imposta di registro nella misura proporzionale del 9% e a imposte ipotecaria e catastale, ciascuna nella misura di 50 euro.

Anche alle cessioni di lastrico solare, se esenti da Iva, analogamente a quanto precisato con riferimento alle cessioni di impianti fotovoltaici qualificati come immobili, a partire dall'1 gennaio 2014, si applica l'imposta di registro nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella

misura di 50 euro ciascuna.

La locazione di lastrico solare, che rientra tra le prestazioni esenti da Iva (articolo 10, comma 1, n. 8, del Dpr 633/1972), è soggetta a imposta di registro nella misura proporzionale del 2 per cento.

Nell'ipotesi di locazione, anche finanziaria, di impianti fotovoltaici qualificati come beni mobili, se il contratto è soggetto a Iva e non è formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata, va assoggettato a registrazione solo in caso d'uso, con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa. Se il contratto è invece formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata, la registrazione va effettuata in termine fisso, con applicazione dell'imposta nella misura fissa.

Nel caso di locazione esclusa dal campo di applicazione dell'Iva, il contratto va assoggettato a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3%, prevista ai sensi dell'articolo 9 della tariffa, parte prima, allegata al Tur.

Se invece la locazione ha a oggetto un impianto fotovoltaico qualificato come bene immobile, se per tali contratti non trova applicazione l'Iva, gli stessi devono essere assoggettati a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento.

I contratti di locazione di immobili strumentali, che rientrano nel campo di applicazione dell'Iva, sono soggetti a imposta di registro nella misura proporzionale dell'1 per cento.

Nel caso di locazione finanziaria di impianti fotovoltaici qualificati come beni immobili e censiti o da censire nel catasto fabbricati come opifici industriali (D/1) ovvero come immobili rurali (D/10), trovano applicazione le disposizioni introdotte dalla legge di stabilità per il 2011 (vale a dire l'articolo 1, commi 15 e 16, della legge 220/2010).

Da ultimo, un cenno merita la tassazione applicabile alla locazione di terreni destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

Nel caso in cui l'affitto del terreno sia esente da Iva (articolo 10, comma 1, n. 8, del Dpr 633/1972), l'imposta di registro è dovuta nella misura dello 0,50%, se l'affitto ha a oggetto un fondo rustico, e nella misura del 2% negli altri casi.

Gli affitti di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, imponibili ai fini Iva, sono soggetti a imposta di registro nella misura fissa di 67 euro.

Nel caso in cui l'affitto del terreno non rientri nel campo di applicazione dell'Iva, per la registrazione del contratto deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura del 2%, sempre che non si tratti di fondo rustico, per il quale trova applicazione invece, l'imposta di registro nella misura dello 0,50 per cento.

di

Marcello Maiorino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/impianti-fotovoltaici-riflessi-imposte-registro-e-ipocatastali>