

Fotovoltaico, obbligo di Catasto

Divio fra iscrizione e revisione della rendita: in ogni caso imposte più elevate

Tosoni

accatastamento degli impianti fotovoltaici ha trovato forza definitiva con la Circolare 36/E del 19 dicembre 2012. Entrate.

colore, per gli impianti a terra, considerati immobili, è previsto l'accatastamento nella categoria D/1 "opere di impianti a sé" e nel primo caso, si tratta di strutture poste su edifici, lastrici o su aree di pertinenza immobili, non si dovrà procedere all'accatastamento autonomo, ma procedere alla ridefinizione della rendita catastale a cui i pannelli sono soggetti. Se questa aumenta del 5% rispetto al valore ori-

ZIONI

nti a terra
immobili
panelli sugli edifici
anti se accrescono
del fabbricato del 15%

proprietario è tenuto a pagare la variazione del Territorio (si veda articolo in pagina). Se è costruito in forza di superficie, va accatastato e quindi documentare la categoria di fatto nella fattispecie il valore dell'impianto è quello dell'immobile. In ultimo la circolare in ogni caso come e dunque non merita accatastamento, gli im-

ralità su modello conforme.

Ai fini delle imposte ricomprese nella Imposta unica comunale (Iuc), ovvero Imu, Tasi e Tari, il diverso accatastamento ha notevoli ripercussioni.

Nel caso di immobili censiti autonomamente in categoria D/1, si dovrà procedere al calcolo dell'Imu e delle altre imposte gravanti sugli immobili in base al valore catastale derivante dalla dichiarazione di accatastamento. Per Imu e Tasi (tariffa sui servizi non divisibili), partendo dal valore catastale dell'immobile, si dovrà procedere al calcolo delle imposte, ricordando che la somma delle due aliquote non dovrebbe poter superare il 10,6 per mille e comunque l'aliquota Tasi dovrà essere compresa tra l'1 e il 2,5 per mille, ma si è in attesa di decreto. Per la Tari (tariffa rifiuti) la base imponibile sarà ancora data dalla superficie calpestabile e verranno specifiche aliquote determinate dai Comuni in modo da garantire l'integrale copertura dei costi sostenuti per la raccolta rifiuti; pertanto non dovrebbe colpire gli impianti fotovoltaici.

Nel caso, invece, di immobile già censito per cui si renda necessaria la variazione del valore catastale, si dovrà procedere al ricalcolo dell'Imu rispetto a quello dell'anno precedente. La variazione catastale determinerà, infatti, un aumento proporzionale della base imponibile ai fini Imu e Tasi.

Gli impianti fotovoltaici "rurali" censiti nella categoria D/10 sono esenti da Imu come previsto dal comma 708 della legge 147/13 per gli immobili rurali strumentali, mentre ai fini Tasi potranno es-

Le regole da seguire



QUANDO L'IMPIANTO VA ACCATASTATO

01 | Impianti fotovoltaici a terra

Se occupano un volume dai 150 metri cubi in su

02 | Impianti su edifici, lastrici solari o su aree di pertinenza di altri immobili

Solo se, rideterminando la rendita dell'immobile a cui i pannelli sono connessi, questa aumenta di più del 15%

QUANDO NON SCATTA L'OBLIGO DI ACCATASTARE

01 | Casa unifamiliare composta da unità abitativa più autorimessa, tettoia o soffitta/cantina (censite separatamente), con impianto fotovoltaico costruito sul tetto di una delle tre unità immobiliari, ma asservito a tutte e con potenza inferiore a 9 kW (n. 3 unità x 3 kW/unità).

02 | Complesso residenziale costituito anche da

un rilevante numero di unità immobiliari che beneficia dall'impianto, questo però ha una potenza complessiva inferiore a 3 kW per ogni unità (per esempio 30 kW con 10 unità)

03 | Quando, anche se l'impianto è superiore ai 3 kW per unità, l'incremento di rendita determinato dall'impianto è inferiore al 15% dell'importo originario

COME SI CALCOLA LA NUOVA RENDITA

La rendita è calcolata in proporzione al valore capitale con riferimento al biennio economico 1988-89, applicando un saggio di fruttuosità (tariffe d'estimo vigenti). La metodologia di stima generalmente da utilizzarsi in queste casistiche (costo di ricostruzione decurtato per vetustà) è stata riassunta dall'agenzia del Territorio nella circolare n. 6/2012.

Per esempio, considerato un costo attuale di 5000 €/Kw per un

impianto di 4Kw, la rendita catastale che gli competerebbe, con riferimento al biennio economico 1988-89, è pari a circa € 114,00 (ipotesi di immobile in categoria del gruppo A o C per il quale è previsto un saggio di redditività dell'1%).

Se quindi l'unità immobiliare dove è installato ha una rendita di 760 euro, non c'è obbligo di accatastamento (114 euro è meno del 15% di 760)

Adempimenti. Semplificazione legata alla potenza complessiva e alle unità servite

Piccoli impianti senza vincoli

Antonio Iovine

Con la circolare 36 del 19 dicembre 2012 delle Entrate, emessa dopo l'incorporazione dell'agenzia

nati prevalentemente ai consumi domestici». Con la nota 31892 del 22 giugno 2012 dell'agenzia del Territorio viene precisato che è

ditività abitazione va eseguito con valori riportati al 1988-89, data di riferimento delle attuali rendite imputate

re servita dall'impianto stesso; la potenza nominale complessiva, espressa in kilowatt, non è supe-

Accertamen

CORTE DI CASSAZI

Il giudice l'evasione

Al giudice penale sp
evasa, per individu
ignorare le pretese
calcoli sono più atte
cassazione. Antonio I

I temi di oggi

Accatastamento
Antiautovelox
Bancarotta fraudolenta
Decreto Destinazione Itali
Enti non commerciali
Impianti fotovoltaici
Lavoro accessorio
Liquidazione Iva di gruppo

Quotidiano

GLI APPROFONDIM

Fari puntati

I temi esclusivi di og

«Mediazione tribu
di M. D'Apollito; «E
esteri, intermediari
tra Fisco e clienti» di
www.quotidianofis
ilssole24ore.com

Quotidiano

GLI APPROFONDIM

Sotto esame

Il «Quotidiano del D
uno strumento di
approfondimento ins
Tra i temi odierni: I
di Cassazione sull'Ro
massimario sul pegn
www.quotidianod

Adempimenti. Semplificazione legata alla potenza complessiva e alle unità servite

Piccoli impianti senza vincoli

Antonio Iovine

Con la circolare 36 del 19 dicembre 2013 delle Entrate, emessa dopo l'incorporazione dell'agenzia del Territorio, vengono riassunti in forma organica gli adempimenti previsti sotto il profilo catastale e fiscale per gli impianti fotovoltaici, in precedenza disciplinati autonomamente dalle due Agenzie.

Per gli impianti di modesta rilevanza si ricorda che la risoluzione 3 del 6 novembre 2008 dell'agenzia del Territorio, dopo avere specificato che i pannelli fotovoltaici costituiscono impianti da considerare fissi ai fini catastali, già aveva esonerato dall'obbligo di accatastamento quelli «aventi modesta potenza e desti-

nati prevalentemente ai consumi domestici». Con la nota 31892 del 22 giugno 2012 dell'agenzia del Territorio viene precisato che è necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita catastale dell'unità immobiliare a cui l'impianto risulta integrato quando lo stesso ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale.

E in tal senso l'agenzia del Territorio ha dato istruzioni con la circolare 1/2006: il rapporto tra redditività impianto e red-

ditività abitazione va eseguito con valori riportati al 1988-89, data di riferimento delle attuali rendite iscritte in catasto.

Con la circolare 36, nell'ottica di una maggiore chiarezza, fermo restando l'obbligo sopra ricordato di variazione catastale nel caso in cui l'impianto comporta l'incremento della originaria rendita di una percentuale pari o superiore al 15%, sono stati forniti alcuni parametri oggettivi per individuare i casi in cui non sussiste l'obbligo di accatastamento (e gli impianti sono considerati beni mobili). Si tratta dei casi in cui:

■ la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 kilowatt per ogni unità immobiliaria

servita dall'impianto stesso;

■ la potenza nominale complessiva, espressa in kilowatt, 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;

■ 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 metri cubi.

GLI APPROFONDIMENTI ESCLUSIVI

Sotto esame Rc auto

Il «Quotidiano del Diritto» è uno strumento di approfondimento insostituibile. Tra i temi odierni: ■ la sentenza di Cassazione sull'Rc auto; ■ il massimario sul pegno di titoli. www.quotidianodiritto.it
www.ilsole24ore.com

Online

L'APPUNTAMENTO

Focus Iva in digitale p

È partita la stagione degli adempimenti Iva. Il Sole 24 Ore propone oggi in edicola un focus di 16 pagine. Per gli abbonati la versione digitale è all'indirizzo www.ilsole24ore.com/focus

onfiRes

L'evento nazionale dei confidi



RES
consulting group



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE
Scuola di
Economia e
Management

proposte operative per agire in tempi di crisi

27 FEBBRAIO 2014

FIRENZE

Università degli Studi di Firenze
Aula Magna Scuola di Economia e Management

AREA NORMATIVA

Gerardo Baione, Min. Sviluppo Economico
Leonardo Nafissi, Assoconfidi
Alessandro Tappi, FEI
Luca Erzegovesi, Università di Trento

AREA RELAZIONI BANCARIE

Luciano Nebbia, Intesa Sanpaolo

Roberto Remondi, Unicredit
Cristiano Vincenzi, Banco Popolare

AREA ECONOMICA E OPERATIVA

Gianluca Puccinelli, RES Consulting Group
Valerio Vacca, Banca d'Italia
Lorenzo Gai, Università di Firenze
Andrea Bianchi, Federfidi Lombarda

www.formazione.ilsole24ore.com

Il Sole 24 ORE

NUOVE PROCEDURE CONCORSUALI NELLA GESTIONE DELLA CRISI DI IMPRESA

MILANO, DALL' 11 APRILE 2014 - 3ª EDIZIONE
MASTER DI SPECIALIZZAZIONE - 3 WEEKEND NON CONSECUTIVI

PROGRAMMA

- Analisi introduttiva di tutti gli strumenti a disposizione per la gestione della crisi: panoramica generale e analisi comparativa
- Piani di risanamento, accordi di ristrutturazione e concordato preventivo: differenze giuridiche e ruolo dei soggetti coinvolti
- Il pre-concordato e il nuovo concordato in continuità aziendale: disciplina e prime pronunce giurisprudenziali
- Il piano economico finanziario quale strumento base per la gestione in bonis delle crisi di impresa
- Il ruolo del perito attestatore e le relative responsabilità
- Profili contrattuali della gestione in bonis delle crisi: dall'accordo di stand still al closing
- Approccio alla ristrutturazione da parte del gestore

Giuseppe Acciari
Dottore Commercialista
Studio Associato CMNP

Alberto Bianco
Avvocato
Studio Bianco Besozzi & Associati

Stefano Cirielli
Avvocato
Solicitor, England & Wales
Tonucci & Partners