

Chiarimenti sul nuovo calcolo per la rendita catastale di centrali elettriche

La Direzione Centrale Catasto ha fornito significativi chiarimenti in merito alla determinazione della rendita catastale dei cosiddetti "imbullonati", con una circolare interna che declina l'operatività della circolare 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate. In linea generale si chiarisce che la nozione di "...opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo...", con cui sono state definite le costruzioni, da includere nella stima diretta, è riconducibile ad una condizione tecnico-fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione, anche sotto il profilo economico, senza alterare o disgiungere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassemblare ed utilizzare il bene altrove).

Nello specifico, la circolare di chiarimento valuta le diverse componenti per tipologia tecnologica (centrali idroelettriche, centrali fotovoltaiche, centrali eoliche, centrali a biogas, depuratori, ecc.) e, in maniera puntuale, declina l'esclusione dalla stima diretta di alcuni "macchinari, congegni attrezzature ed altri impianti, funzionali al processo produttivo", che pertanto non sono da annoverare nella categoria di "costruzioni".

Per le centrali fotovoltaiche i sistemi di ancoraggio dei pannelli solari, al suolo o alle costruzioni, anche quando dotati di dispositivi ad inseguimento, sono esclusi dalla stima diretta. Pertanto, andranno considerate oggetto di stima, il suolo (quando trattasi di impianti a terra), l'elemento strutturale (solaio, copertura) quando trattasi di impianti realizzati su costruzioni, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e sistemazioni varie (quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, ecc.). Quindi, laddove l'unità immobiliare sia riconducibile esclusivamente al suolo, o all'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici, permane l'obbligo di censimento nella categoria D1-Opifici, con la specifica destinazione d'uso di "immobili in uso a centrali fotovoltaiche" (codice 0104). Questo comporterà una rendita catastale verosimilmente ridotta.

Inoltre per gli impianti fotovoltaici che sono parte una unità immobiliare censita nelle categorie speciali e particolari dei gruppi D ed E (e che non costituiscano una unità autonoma censita nella categoria D/1) non sono comunque oggetto di stima diretta gli inverter e i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio (fatto salvo i casi in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni).

Per le centrali a biogas, le vasche dei digestori assumo rilevanza catastale ai fini della determinazione della rendita. Mentre sono esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti annessi a tali manufatti utili al processo produttivo del biogas.

Per le centrali eoliche, le torri su cui sono installati gli aerogeneratori, unitamente alle relative opere di fondazione, sono da annoverare tra le "costruzioni" e pertanto da includere nella stima

Per le centrali idroelettriche, le condotte forzate ed altre tubature connesse alle turbine sono esclusi dalla stima diretta. Mentre rientrano tra le componenti oggetto di stima catastale, oltre al suolo con le relative sistemazioni e ai fabbricati comprensivi degli elementi di utilità trasversale, anche le opere edili di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali.

Nel merito ricordiamo che la Legge di stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) ha introdotto sostanziali cambiamenti nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E. per tali immobili la rendita catastale è determinata attraverso un procedimento di stima diretta, specifico per ciascun immobile a destinazione produttiva che, come tale, è soggetta ad una puntuale valutazione tecnica, caso per caso, delle componenti edilizie e impiantistiche da prendere in considerazione.

Secondo le nuove disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio 2016, i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo sono esclusi dalla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E.

La norma ha così escluso, nella prevalenza dei casi, i pannelli fotovoltaici e gli inverter dalla determinazione della rendita catastale. L'impatto è notevole per i parchi fotovoltaici a terra che, prima della modifica, includevano nel calcolo della rendita catastale anche le componenti impiantistiche funzionali al processo di produzione di energia, ovvero i pannelli e gli inverter. Ma i benefici della nuova disposizione si estendono anche agli impianti fotovoltaici realizzati sulle coperture degli immobili in oggetto, catastalmente assimilati agli impianti di pertinenza degli immobili, la cui rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare ne abbia incrementato il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore.

Pertanto potrebbero verificarsi i requisiti per cui gli intestatari catastali degli impianti fotovoltaici già censiti sono parimenti legittimati a presentare "atti di aggiornamento" (ai sensi del D.M. Finanze 19/4/1994 n. 701) per la "rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri introdotti dalla norma (articolo 1, comma 22, della Legge di Stabilità). E limitatamente all'anno di imposizione 2016, per gli immobili già censiti, qualora tali atti di aggiornamento siano presentati entro il 15/6/2016, avranno effetto dal 1/1/2016. Per le imprese agricole, questo potrebbe comportare una riduzione della Tasi già dal primo versamento successivo all'atto di rideterminazione della rendita. Per maggiori approfondimenti vai sul sito <http://www.fattoriedelsole.org/>.