

Energia, non si paga l'Imu sul lastrico solare

Un lastrico solare utilizzato per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a servizio dell'efficientamento energetico di un immobile, durante la costruzione dell'impianto stesso non può essere considerato un'area edificabile e quindi non è soggetto a Imu. Lo stesso vale per tutte le altre categorie "fittizie".

Lo ha precisato il dipartimento del Ministero dell'Economia con Risoluzione n. 8/DF del 22 luglio 2013. La questione esaminata riguarda la copertura di un fabbricato destinata alla costruzione di un impianto fotovoltaico.

Il caso è frequente in quanto molti imprenditori realizzano impianti fotovoltaici acquisendo in diritto di superficie il lastrico solare di vari edifici; per poter stipulare l'atto notarile occorre l'accatastamento della superficie, che pertanto viene iscritta in catasto come lastrico solare senza attribuzione di rendita (articolo 3, comma 2, del Dm 28/98).

Poteva sorgere il dubbio che tale superficie potesse essere considerata una area edificabile soggetta a Imu. Il Ministero delle Finanze lo esclude, ricordando che la base imponibile Imu, assunta secondo le regole Ici (articolo 5 del Dlgs 504/1992) non prescinde dalla individuazione dell'immobile secondo le regole catastali e cioè mediante le particelle in mappa e il subalterno per le unità immobiliari. La risoluzione ricorda che un'area si considera edificabile soltanto nella ipotesi in cui sulla stessa non sia individuata alcuna unità immobiliare.

Il lastrico solare rientra nelle cosiddette "categorie fittizie" e cioè in quelle tipologie di immobili iscritte in catasto senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici o destinazione d'uso; tali fabbricati sono le aree urbane (F1), unità collabenti (inidonee a utilizzazioni produttive di reddito a causa del degrado) (F2), fabbricati in corso di costruzione (F3), fabbricati in corso di definizione (F4); lastrici solari (F5). Queste categorie di immobili sono censite dal sistema catastale ma senza attribuzione di rendita.

Quindi il lastrico solare è fiscalmente neutro per tutta la durata della costruzione dell'impianto fotovoltaico dopodiché scatta l'accatastamento dell'impianto medesimo (categoria D1, o D10 se rurale). Per maggiori informazioni, consulta il sito <http://www.fattoriedelsole.org/>.