

Ivrea 30 settembre 2011.

## IMMOBILI - Categorie di immobili

### Impianti fotovoltaici - Disciplina civilistica e fiscale (studio Consiglio Nazionale Notariato 15.7.2011 n. 35-2011/T)

Il Consiglio notarile del notariato si è occupato dei profili civilistici e fiscali relativi alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

A tale scopo sono stati emessi due studi (documenti), i numeri 221-2011/C e 35-2011/T.

Nello studio n 35-2011/T, il consiglionotarile evidenzia diverse possibilità di acquisizione delle aree su cui installare gli impianti fotovoltaici distinguendole in base alla propria origine: terreni e/o fabbricati.

Con riferimento ai **terreni** lo studio distingue:

- tra affitto e locazione al fine di individuare il regime delle concessioni di diritti personali di godimento;
- per la costituzione ed il trasferimento di diritti di superficie e proprietà superficiali conferma le disposizioni tributarie che qualificano la natura "edificabile" del suolo.

In merito ai **fabbricati**, ed in modo particolare ai lastrici solari, il Consiglio notarile ritiene che gli stessi mantengano la natura dell'edificio di riferimento, respingendo la tesi dell'assimilabilità alle "aree urbane".

L'eventuale cessione del diritto di superficie viene assimilata alla **cessione di beni** (cade la tesi della cessione in usufrutto e/o all'assunzione di obbligazioni di permettere); ne consegue una **plusvalenza** con riferimento all'art. 9, comma 5, TUIR e la conseguente tassazione è disciplinata dall'applicazione dell'art. 67, stesso decreto.

Ai fini della tassazione ICI, il Consiglio ha fatto propria la decisione della C.T. Prov. Bologna contenuta nella sentenza 12.1.2009 n. 11, che ha sostenuto la tesi della "funzione di pubblica utilità" degli impianti fotovoltaici, con il possibile accatastamento nella categoria E/3 e conseguente esenzione ai sensi dell'art. 7 del DLgs. 504/92.

*Sentenza CTP Bologna n. 11 del 12.1.2009  
Studio Notariato n. 35-2011/T del 15.7.2011*

Dr. Stefano M. Perego  
a cura del Centro Studi CSC