

## ACCATASTAMENTO

# Impianti fotovoltaici

## Nessun obbligo per tetti e balconi

Poggiani a pag. 34

Una circolare dell'Agenzia delle entrate sulle novità di fiscalità immobiliare 2016

# Fotovoltaico senza scartoffie

## Nessun accatastamento per l'impianto su tetti e balconi

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**G**li impianti fotovoltaici perdono la rendita, per il solo fatto che gli stessi siano realizzati su edifici o su aree di pertinenza, anche a comune, non devono essere accatastati come unità autonome. E nei contratti di locazione, a prescindere dal fatto che il locatore sia il soggetto obbligato alla registrazione, permane la solidarietà passiva ai fini tributari con il conduttore.

Queste alcune delle precisazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, con la circolare 27/E di ieri, nell'ambito della manifestazione dei 130 anni del Catasto.

**Fotovoltaico.** Le Entrate precisano che, con decorrenza dal 1° gennaio 2016, alla luce del comma 21, dell'art. 1, legge 208/2015 (Stabilità 2016) e di recenti precisazioni (circ. 2/E/2016), per gli impianti dichiarati «autonomamente» in catasto devono essere considerati il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale (solaio o copertura) e gli eventuali locali che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione (locali tecnici). Con riferimento, invece, alle installazioni realizzate su edifici o aree di pertinenza

(balconi, tetti, cortili e quant'altro), anche a comune, non vi è alcun obbligo di accatastamento come unità immobiliari «autonome» e, di conseguenza, di assegnazione di una specifica rendita, poiché gli stessi possono essere considerati come «assimilati» agli impianti di pertinenza degli immobili.

Nel caso in cui gli impianti siano collocabili quali pertinenze di impianti speciali e/o particolari (gruppi «D» ed «E»), a decorrere dal 1° gennaio scorso, il proprietario deve procedere con una variazione per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui l'impianto è pertinenza, ma esclusivamente quando il detto impianto incrementa il valore capitale di una percentuale pari al 15%.

**Locazioni.** Sul punto l'Agenzia ha preso atto delle novità introdotte dal comma 1, dell'art. 13, legge 431/1998 (locazioni abitative) che impongono al locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine «perentorio» di 30 giorni dalla data della relativa stipula (con invio, nei successivi sessanta giorni, di una comunicazione documentata al conduttore e all'amministratore di condominio) e ha fornito i necessari

chiarimenti sulla solidarietà passiva tributaria e sull'utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13, dlgs 472/1997.

In effetti, la nuova norma si poneva apparentemente in contrasto con l'art. 57, del dpr 131/1986 (Tur), che prevede la solidarietà tra il locatore e il conduttore, per la registrazione del contratto e il versamento dell'imposta di registro. L'Agenzia delle entrate ha confermato che la modifica introdotta ha natura esclusivamente civilistica e che, quindi, non impatta sulla disciplina tributaria, di cui all'art. 10 del Tur, con la conseguenza che, pur essendo posto a carico del locatore l'obbligo di registrazione del contratto, ai fini fiscali entrambi i soggetti (e l'eventuale intermediario, ai sensi della lettera d-bis, art. 10 del Tur) sono solidalmente responsabili.

Le Entrate precisano, inoltre, che rimangono inalterate le sanzioni prescritte dall'art. 69 del Tur (dal 120% al 240% dell'imposta dovuta o dal 60% al 120%, con un minimo di 200 euro, in caso di registrazione tardiva entro 30 giorni) con la possibilità del ravvedimento operoso. Con riferimento alla proroga «tacita» del contratto, le parti devono comunicare la

stessa alle Entrate entro 30 giorni dal suo verificarsi, utilizzando l'apposito modello (RLI) al fine di evitare la sanzione, ravvedibile, del 30% dell'imposta di registro dovuta.

**Prima casa.** Con il comma 55, dell'art. 1 della Stabilità 2016, il legislatore ha introdotto la possibilità di acquistare un nuovo immobile, da parte di un soggetto che ha già beneficiato dell'agevolazione per l'unità abitativa già in possesso, purché lo stesso proceda nell'alienazione di quest'ultima entro un anno dal nuovo acquisto. L'Agenzia ha preliminarmente precisato che, in caso di mancata alienazione dell'immobile, già posseduto entro l'anno dal nuovo acquisto, il contribuente può segnalare detta circostanza, evitando di pagare le sanzioni prescritte, versando soltanto la differenza tra l'imposta ordinaria dovuta e l'imposta agevolata versata, applicando gli interessi al saggio legale ma evitando l'ulteriore aggravio del 30% a titolo di sanzione. Non solo. Dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso, ottenendo la riduzione della sanzione, presentando una specifica istanza all'ufficio territoriale

dell'Agenzia delle entrate, con il quale dichiarare l'intervenuta decadenza dell'agevolazione ottenuta, tenendo conto della nuova modulazione della regolarizzazione, ma considerando che i diversi termini decorrono

dal giorno in cui si è verificata la decadenza del bonus ovvero dal giorno in cui matura l'anno della stipula dell'atto.

## Fisco e immobili: alcune risposte delle Entrate

<b>Fotovoltaico</b>	Senza obbligo di accatastamento l'impianto realizzato su edifici o aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari
<b>Locazione</b>	Il nuovo obbligo imposto al locatore nella registrazione del contratto non impatta sulla solidarietà passiva dei tributi e nemmeno sull'eventuale utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso
<b>Proroga tacita</b>	La proroga tacita del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'evento, pena l'applicazione di una sanzione del 30% dell'imposta dovuta
<b>Prima casa</b>	L'agevolazione spetta anche all'acquirente già proprietario di altra abitazione, a prescindere dalla relativa ubicazione, acquistata con utilizzo della medesima agevolazione, purché quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto
<b>Leasing abitativo</b>	Il requisito dell'età (35 anni) e del limite reddituale, al fine di ottenere le agevolazioni maggiorate introdotte dalla Stabilità 2016, devono essere verificati alla data della stipula del contratto
<b>Beni significativi</b>	La disciplina non può operare quando il committente dell'intervento è soggetto all'inversione contabile (reverse charge)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088