



IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COMUNITA' ENERGETICHE RINNOVABILI

13 NOVEMBRE 2025

OSCAR FORNARO

Impianto fotovoltaico: normativa di riferimento

AMBITO NORMATIVO	RIFERIMENTI NORMATIVI	SCOPO PRINCIPALE
Qualificazione Catastale	Risoluzione n. 3/T/2008 AdT; Circolare n. 38/2010 AdE; Circolare n. 36/E 2013 AdE.	Definizione della natura immobiliare o mobiliare del cespite e la dichiarazione in catasto delle centrali elettriche costituenti parchi fotovoltaici
Imposte Dirette	DPR n. 917/1986 (TUIR), in particolare Art. 67, Art. 102 e Art. 54.	Disciplina l'ammortamento e la tassazione dei proventi (reddito d'impresa, agrario o diverso).
Imposte Indirette	DPR n. 633/1972 (Decreto IVA); DPR n. 131/1986 (TUR).	Disciplina l'aliquota IVA applicabile e la tassazione degli atti (Registro, Ipo-Catastali).
Tributi locali	L. 208/2015 art 1 c.21 («imbullonati») L. 160/2019 art.1 c. 739 ss (IMU)	IMU su immobili a destinazione speciale
Incentivi	D.Lgs. 199/2021 D.M. MASE; 414/2023 TIAD (ARERA). Art. 16-bis TUIR	Istituzione e regolamentazione delle CER e dei relativi incentivi economici. Detrazioni Irpef

Classificazione del Bene (mobile vs immobile)



La qualificazione dell'impianto determina la disciplina applicabile in materia di IVA, imposte dirette, tributi locali, Imposta di Registro, Ipotecaria, Catastale.

Impianto bene mobile
VS
Impianto bene immobile

Classificazione del Bene (mobile vs Immobile)



Natura	Caratteristiche
Mobiliare	1) Non ha autonoma rilevanza catastale 2) Può essere asportato e installato altrove senza perdere le sue caratteristiche e l'operazione di spostamento non comporta oneri gravosi, 3) Soddisfa uno dei criteri dimensionali minimi di non rilevanza catastale (p.n. $\leq$ 3 kW per ogni unità immobiliare servita o volume installato a terra inferiore a 150 m³).
Immobiliare	1) E' censibile in Catasto (D/1 o D/10), 2) Non è possibile separarlo dal terreno o dal fabbricato; determina l'incremento della rendita dell'immobile per almeno il 15%, con obbligo variazione catastale; 3) Il suo riutilizzo in altro contesto con le stesse finalità è subordinato all'effettuazione di antieconomici interventi di adattamento.

Impianti Fotovoltaici - aspetti catastali



La disciplina catastale definisce se e come l'impianto deve essere censito, con impatti diretti sulla fiscalità immobiliare (es. IMU).

D/1 (Opifici): Generalmente per impianti di grande potenza. I pannelli devono essere inclusi nel calcolo della rendita catastale. Conferiscono il carattere sostanziale di «centrale elettrica».

D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola): Se l'immobile possiede i requisiti di ruralità.

Impianti Fotovoltaici - aspetti catastali



NO obbligo di accatastamento come unità immobiliare autonoma se **l'impianto è assimilabile a una pertinenza di un fabbricato già censito**, o se soddisfa criteri di modesta entità (impianti «non integrati»).

NO obbligo di dichiarazione se l'impianto rientra nei limiti di modesta entità stabiliti (esempi):

- Potenza nominale $\leq 3 \text{ kW}$ per ogni unità immobiliare servita.
- Potenza nominale complessiva $\leq$ **tre volte** il numero delle unità immobiliari servite dalle parti comuni.
- Per installazioni al suolo, il volume occupato è inferiore a **150 m³**.

Impianti Fotovoltaici - aspetti catastali



LASTRICO SOLARE E DIRITTI DI TERZI

Nel caso in cui vi è la realizzazione di una centrale fotovoltaica censibile in **D/1** o in **D/10** sul lastrico solare (era in F/5 o parte del fabbricato), l'identificativo del lastrico viene soppresso per iscrivere la nuova unità immobiliare autonoma.

Se l'impianto è realizzato su terreno di terzi tramite la costituzione di un diritto di superficie, in Catasto è possibile separare la proprietà:

Codice 1T – Proprietà per l'Area → proprietario del suolo

Codice 1S – Proprietà Superficiaria → proprietario dell'impianto

Impianti Fotovoltaici – IMU



Immobili cat. catastali D ed E → la rendita catastale tiene conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità.

Impianti fotovoltaici integrati → concorrono alla rendita

Impianti fotovoltaici non integrati → sono **esclusi** dalla stima i macchinari, i congegni, le attrezzature, gli altri impianti funzionali al processo produttivo.

Impianti Fotovoltaici e imposte indirette

IMPOSTE DI REGISTRO E IPOTECARIE/CATASTALI



Natura del bene	IVA	Imposta di Registro	Imposte Ipotecarie e Catastali	Riferimenti normativi
Mobile	Soggetta a IVA 10%	Misura fissa (200€)	NO	Art. 40 TUR 131/1986
Immobile strumentale D/1 – D/10	Imponibile o Esente	Misura fissa (200€)	Imp. Ipotecaria: 3% e imp. catastale: 1%	Art. 40 TUR 131/1986
Diritto di superficie (durata ≥ 6 anni)	Esente	Misura fissa (200€)	50 € + 50 €	Art. 5, c. 2-bis del DL 63/2024

Aspetti specifici (imposte dirette)



Il costo dell'investimento è ammortizzabile (deducibile) per i titolari di reddito d'impresa (Art. 102 TUIR) o in determinate condizioni per i lavoratori autonomi (Art. 54 TUIR).

Aspetti specifici (imposte dirette)



Natura del bene	Aliquota Amm.to	Riferimento norm.	Note
Bene mobile	9%	Tabelle DM 31/12/1988 (industrie dell'energia elettrica)	Si applica il coeff. Previsto per i beni appartenenti a settori produttivi.
Bene Immobile	4%	Fabbricati destinati all'industria	Se classificato come bene immobile autonomo (D/1 o D/10).
Integrato nell'immobile	Aliquota dell'immobile ospitante	Art. 102 TUIR	Si ammortizza con l'aliquota del bene di cui diventa parte integrante (es. C/3 laboratori).

Aspetti specifici (imposte dirette)



Nel caso di impianti che costituiscono **beni immobili autonomamente accatastabili**, la quota di ammortamento deducibile deve essere calcolata sul costo complessivo dell'impianto al netto del costo delle aree occupato (art.102 TUIR).

Il costo da attribuire all'area è pari al maggiore tra il valore esposto e quello ottenuto applicato il **30%*** al costo di acquisto complessivo.

***30%** è un **criterio forfetario di presunzione** usato in prassi per separare area/impianto quando non determinabile puntualmente

Aspetti specifici (attività agricola)



La produzione e cessione di energia da fonti fotovoltaiche, se realizzata da imprenditori agricoli, può costituire **attività connessa** (Art. 2135, comma 3 c.c.) e generare **reddito agrario (fino a 260.000 kWh annuo)**.

L'eccedenza produce reddito d'impresa determinato **forfettariamente**, applicando un coefficiente di redditività del **25%** ai corrispettivi IVA registrati (esclusa quota incentivo).

Aspetti specifici (attività agricola)



Gli impianti autonomamente censiti (ad esempio a terra) strumentali all'attività agricola, possono essere classificati nella categoria **D/10** (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricole), a condizione che ricorrano i requisiti di ruralità.

Aspetti specifici (trattamento IVA)



Oggetto dell'operazione	Aliquota IVA	Rif. Normativo
Cessione/Realizzazione Impianti PF (impianti completi)	10%	DPR 633/72 Parte III n. 127-quinquies Tab. A
Cessione Componenti/Parti finite (moduli, inverter, strutture, ecc...)		
Prestazioni di servizi/Appalto (per la costruzione)		

Aspetti specifici (Esenzione e Reverse Charge)



- **Cessione di Impianti Immobili (D/1 o D/10):** Costituisce un bene immobile strumentale per natura.

Iva:

- imponibile 10% (cessione da impresa costruzione/ristrutturazione, entro 5 anni)
- imponibile 10% su opzione (con *reverse charge*)
- Esente IVA (Art. 10, c. 1, n. 8-ter)

- **Cessione di Impianti beni mobili**

- Da soggetti iva: imponibile 10%
- Da privati: scrittura da registrare, imposta registro 3%

Aspetti specifici (Esenzione e Reverse Charge)



- **Cessione della proprietà superficiaria (diritto di superficie)**

- Non può essere riqualficata in una cessione d'azienda, mancando l'elemento essenziale dell'organizzazione imprenditoriale

I contributi a fondo perduto (tariffa incentivante, contributo PNRR) sono **fuori dal campo di applicazione dell'IVA** per assenza del presupposto oggettivo.

Bonus e agevolazioni



Tipologia di bonus/agevolazioni	Normativa di riferimento	Dettagli
Superbonus	D.L. 34/2020 «Decreto Rilancio» - art. 119 e art. 121. Art. 119: definisce gli interventi agevolati, aliquote, requisiti e limiti di spesa. È l'articolo dove sono disciplinati anche fotovoltaico e sistemi di accumulo (commi 5–7).	Installazione eseguita congiuntamente ad almeno uno degli interventi «trainanti» – efficienza energetica o antisismici. Limiti di spesa non superiore a 48.000€ e comunque nel limite di spesa di 2.400€ per kW di potenza nominale. Ridotto a 1.600€ per kW se è contestuale a ristrutturazione edilizia.

Bonus e agevolazioni



Tipologia di bonus/agevolazioni	Normativa di riferimento	Dettagli
Bonus Ristrutturazione	Art. 16-bis TUIR, lettera h (Bonus Ristrutturazione)	Intervento è considerato come intervento di manutenzione straordinaria. Limite di spesa non superiore a 96.000€ di spesa annua per unità immobiliare.

Bonus e agevolazioni



Tipologia di bonus/agevolazioni	Normativa di riferimento	Dettagli
Incentivi CER (Tariffa incentivante e Contributo PNRR) Tariffa incentivante = Parte fissa + Parte variabile.	Decreto 414/2023 MASE Decreto CACER e il nuovo aggiornamento del 26 giugno 2025	Tariffa incentivante: 20 anni riconosciuta sulla quota di energia elettrica condivisa. Non è rilevante ai fini IRES/IRAP per le CER ENC e che svolgono attività istituzionale. Contributo PNRR: Contributo in conto capitale fino al 40% dei costi ammissibili, destinato allo sviluppo delle CER nei Comuni con meno di 50.000 abitanti per l'installazione di impianti fotovoltaici fino a 1 MW.

Bonus e agevolazioni



Massimali di spesa	Normativa di riferimento	Dettagli
Incentivi CER (Tariffa incentivante e Contributo PNRR) Tariffa incentivante = Parte fissa + Parte variabile.	Decreto 414/2023 MASE Decreto CACER e il nuovo aggiornamento del 26 giugno 2025	• 1.500 €/kW: per impianti ≤ 20 kW • 1.200 €/kW: per impianti > 20 kW e ≤ 200 kW • 1.100 €/kW: per impianti > 200 kW e ≤ 600 kW • 1.050 €/kW: per impianti > 600 kW e ≤ 1.000 kW Oltre 1 MW non rientra nella misura del contributo PNRR (resta la tariffa incentivante sull'energia condivisa, se spettante).

Bonus e agevolazioni



Massimali di spesa	Normativa di riferimento	Dettagli
Contributo ARERA	D.Lgs. 199/2021 Delibera 382/2024/A	Contributo di valorizzazione per l'energia auto-consumata dal sistema.
Contributo PNRR	Decreto CACER	ENTRO IL <u>30 NOVEMBRE</u>

Trattamento fiscale degli incentivi

TARIFFA INCENTIVANTE



Imposte sui redditi	Impianti	Rilevanza redditi
Referente CER ENC	IMPIANTO < 200 Kw	NO rilevanza Reddituale
	IMPIANTO > 200 Kw	Reddito d'Impresa
Referente CER EC	IMPIANTO < 200 Kw	Reddito d'Impresa
	IMPIANTO > 200 Kw	

IVA	Impianti	Rilevanza redditi
Referente CER ENC	IMPIANTO < 200 Kw	FC IVA
	IMPIANTO > 200 Kw	
Referente CER EC	IMPIANTO < 200 Kw	art. 2 co 3 lett. A, DPR 633/72
	IMPIANTO > 200 Kw	

Trattamento fiscale degli incentivi

CONTRIBUTO ARERA



Imposte sui redditi	Impianti	Rilevanza redditi
Referente CER ENC	IMPIANTO < 200 Kw	NO rilevanza Reddituale
	IMPIANTO > 200 Kw	Reddito d'Impresa
Referente CER EC	IMPIANTO < 200 Kw	Reddito d'Impresa
	IMPIANTO > 200 Kw	

IVA	Impianti	Rilevanza redditi
Referente CER ENC	IMPIANTO < 200 Kw	FC IVA art. 2 co 3 lett. A, DPR 633/72
	IMPIANTO > 200 Kw	
Referente CER EC	IMPIANTO < 200 Kw	
	IMPIANTO > 200 Kw	

Trattamento fiscale degli incentivi

CORRISPETTIVI DI VENDITA

Imposte sui redditi	Impianti	Rilevanza redditi
Referente e CER stessa ENC	IMPIANTO < 200 Kw IMPIANTO > 200 Kw	Reddito diverso Art. 67 TUIR Reddito d'Impresa
Referente CER EC	IMPIANTO < 200 Kw IMPIANTO > 200 Kw	Reddito d'Impresa



IVA	Cessionario	Rilevanza redditi
Referente CER ENC	GSE/Rivenditore Cliente finale non rivenditore	Reverse Charge ex Art. 17 c. 6 IVA in fattura (22%; 10% solo usi agevolati)
Referente CER EC	GSE/Rivenditore Cliente finale non rivenditore	Reverse Charge ex Art. 17 c. 6 IVA in fattura (22%; 10% solo usi agevolati)



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos