

News – 21/02/2014

Fiscale – Fotovoltaico sul tetto? Per il Fisco vale come una stanza in più e va accatastato

Con potenza superiore a 3 kiloWatt potrebbe far aumentare la rendita catastale, e quindi Imu, Tasi ed imposte che hanno come base il valore catastale

Non tutti sanno che l'impianto fotovoltaico sul tetto di casa, se ha una potenza superiore a 3 kiloWatt, potrebbe far aumentare la rendita catastale, e quindi l'Imu, la Tasi e le altre imposte che hanno come base il valore catastale (ad esempio, il registro in caso di compravendita). Installati per abbattere i costi in bolletta e per incassare gli incentivi pubblici sull'energia prodotta – secondo la tesi del Fisco – i moduli fotovoltaici vanno considerati come una "appendice" dell'abitazione che aumenta il suo valore. A chiarirlo è [una circolare dell'agenzia delle Entrate \(n. 36/E del 19 dicembre 2013\)](#) che ha esentato dall'obbligo gli impianti "minori" e definito nel dettaglio le circostanze in cui i pannelli vanno registrati al Catasto.

Gli edifici a rischio

La questione è delicata, perché in genere un impianto di 3 kW è esattamente quello che serve per coprire i consumi di una famiglia-tipo. Fino a qualche anno fa, però, gli incentivi erano così ricchi che molti proprietari hanno scelto di installare impianti un po' più potenti, così da massimizzare l'incasso delle "tariffe incentivanti": quando il tetto di casa era abbastanza spazioso, molti hanno scelto moduli da 4, 6 o anche 10 kW di potenza (in media, 1 kW richiede circa 7 metri quadrati di superficie). Sono proprio queste le situazioni in cui bisogna verificare se la rendita catastale dell'unità immobiliare va aggiornata o no. Secondo [gli ultimi dati del Gse](#) - aggiornati al 31 gennaio scorso - in Italia ci sono 176mila impianti i cui titolari possono stare tranquilli, perché hanno una potenza inferiore a 3 kW, mentre ce ne sono 312mila a rischio, con una potenza compresa tra 3 a 20 kW.

Il criterio per l'accatastamento

Quando il fotovoltaico è al servizio di un'unità immobiliare già accatastata, la circolare delle Entrate ribadisce che la variazione catastale è obbligatoria solamente quando il valore dell'impianto supera il 15% della rendita catastale. Piccolo problema: per il proprietario è impossibile valutare da solo se il rapporto viene superato o no. Anche perché il risultato finale dipende dalla rendita di partenza, che può essere molto diversa a seconda della categoria catastale: molte villette, ad esempio, non sono iscritte in Catasto come A/7 (villini), ma come A/2 (abitazioni civili), e proprio per questo valgono meno agli occhi del fisco. In questi casi, arrivare all'obbligo di aggiornamento catastale potrebbe essere più facile. Al contrario, sulle abitazioni di recente costruzione (o dove la rendita catastale è stata aggiornata per grandi lavori di ristrutturazione) sarà più difficile che il valore dell'impianto fotovoltaico sul tetto incida per oltre il 15 per cento. La conclusione comunque è una sola: per fare una valutazione corretta bisogna coinvolgere un professionista abilitato, come un geometra, perché valuti se è necessario aggiornare la rendita. Di quanto? Impossibile generalizzare, perché di fatto l'impianto farà salire la rendita di una o più "classi", ma si può ipotizzare che su una villetta con una rendita di 1.200 euro l'incremento sarà – almeno – di 250 euro.

La mappadegli impianti interessati

Dei 312mila impianti con una potenza tra i 3 e 20 kW, quasi 46mila si trovano in Veneto. Seguono Lombardia (circa 39mila) ed Emilia Romagna (circa 26mila). Sembra un controsenso, ma non è così: nelle regioni del Sud sono più diffusi i grandi impianti, mentre le strutture di taglia domestica hanno riscosso maggiore popolarità nell'area della pianura Padana. La stessa dove risultano più utilizzate le detrazioni fiscali per il risparmio energetico.