

Locazione finanziaria. Applicabile la legge di stabilità

# Anche il leasing del fotovoltaico paga la sostitutiva

## L'impianto è un bene immobile: entro il 31 marzo scatta il prelievo

A CURA DI  
**Angelo Busani**  
**Gianluca De Candia**

■ Anche i contratti di leasing degli impianti fotovoltaici pagano, entro il 31 marzo prossimo, l'imposta straordinaria, sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale dovute all'atto del riscatto del leasing e che, dal 1° gennaio 2011, sono state abolite.

La legge di stabilità per il 2011 (articolo 1, comma 16, legge 220/2010), dispone infatti che questa imposta si versi per «tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011» e attualmente non c'è più dubbio che i contratti di leasing stipulati per finanziare l'acquisto o la costruzione di un impianto fotovoltaico debbano essere considerati come contratti immobiliari.

Si parla - è chiaro - degli impianti per produrre energia per la vendita e non dei piccoli impianti che siano stati costruiti sul tetto di una casa o di un fabbricato artigianale industriale al fine di produrre energia da destinare esclusivamente o primariamente a servizio del fabbricato dove è ubicato l'impianto. Mentre i primi sono entità suscettibili di produrre un reddito e quindi unità immobiliari che devono essere oggetto di censimento al Catasto fabbricati (articolo 5 Rdl 652/1939; articolo 40 Dpr 1142/1949; articolo 2, Dm 28/1998), i "piccoli" impianti non sono qualificabili come unità immobiliari autonome perché sono parti integranti del fabbricato cui accedono (come un qualsiasi impianto) e

quindi per i relativi contratti di leasing la sostitutiva non scatta.

Quando il problema della qualificazione mobiliare o immobiliare del contratto di leasing fotovoltaico fu oggetto delle primissime analisi, si diffuse la generalizzata opinione della natura mobiliare dell'impianto, desumendola dal fatto che il pannello è agevolmente smontabile, che non perde la propria individualità a causa del suo montaggio e smontaggio e che, una volta smontato, può essere utilizzato altrove.

Questo orientamento è stato ri-

### LA QUALIFICAZIONE

Non conta la facile amovibilità dei pannelli ma il fatto che l'utilità prodotta sia connessa al luogo di installazione

preso dalla stessa agenzia delle Entrate la quale, nel fornire la propria posizione ai fini delle imposte dirette, ha dato risalto a un criterio economico-funzionale; nella circolare n. 38 del 23 giugno 2010, ha infatti ribadito che «si è in presenza di beni immobili quando non è possibile separare il bene mobile dall'immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità dello stesso o quando per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità debbono essere effettuati anti-economici interventi di adattamento». Nell'intento di costruire un inventario omogeneo e coerente

del patrimonio immobiliare fondato sulla disciplina catastale e svincolato dagli altri ambiti normativi, l'agenzia del Territorio, che pretende l'accatastamento delle centrali fotovoltaiche in categoria D/1, considerandole opifici industriali, aveva invece ragionevolmente ammonito che la «facile amovibilità» dei pannelli non è un dato determinante per qualificare l'impianto come bene mobile (circolare 3/2008).

Proprio perché fondata su un criterio economico-funzionale, la conclusione delle Entrate non è condivisibile: smontabilità e riutilizzabilità erano elementi di distinzione tra beni mobili e immobili per il Codice civile del 1865 (il cui articolo 417 sanciva che «sono mobili per loro natura i corpi che possono trasportarsi da un luogo all'altro»), mentre per l'articolo 812 del vigente Codice civile, come confermato da 50 anni di unanime giurisprudenza di merito e di legittimità, essi sono criteri non rilevanti, poiché il dato oggi importante è il fatto che un bene, connesso con il suolo con qualsiasi sistema tecnico (o anche solamente appoggiato), produca le proprie utilità in considerazione del luogo dove si trova, anche temporaneamente. Famosa la metafora usata dalla Cassazione nella sentenza sulle turbine delle centrali elettriche (n. 22690/2009) secondo cui, se il criterio di distinzione tra mobili e immobili fosse quello della "sbullonabilità", allora anche la Tour Eiffel sarebbe un bene mobile.