

Conta solo la categoria catastale. L'utilizzo per installare pannelli solari non cambia la natura del bene

IMMOBILI E IMPOSTE

CASSAZIONE

Il lastrico solare non è «strumentale» e paga il registro

Il lastrico solare che copre un capannone industriale non è un "fabbricato strumentale": pertanto, la sua cessione da parte di un soggetto Iva è esente da Iva e, di conseguenza, soggetta a imposta proporzionale di registro. Lo ha deciso la Cassazione nell'ordinanza n. 15192 del 1° giugno 2021, riformando la sentenza della Ctr Umbria (n. 152 del 2 marzo 2015), che aveva concluso per la configurazione del lastrico solare come fabbricato strumentale, in quanto destinato a ospitare la costruzione di un impianto fotovoltaico.

Nella medesima direzione ora sposata dalla Cassazione si era orientata l'agenzia delle Entrate che, nella circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 (paragrafo 3.2.3) aveva ritenuto, appunto, che il lastrico solare non rientrasse tra i fabbricati strumentali.

Secondo la Cassazione, il lastrico solare non è strumentale per destinazione in quanto non è utilizzato per l'attività di impresa; e non è strumentale per natura in quanto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, non può ritenersi utilizzabile necessariamente per un'attività di impresa. Non rileva inoltre che sia la copertura di un immobile strumentale per natura.

Quanto poi all'utilizzo del lastrico solare dopo la sua cessione, la Cassazione ritiene che, come già affermato in passato, «l'unico criterio oggettivo per individuare la strumentalità dell'immobile è rappresentato dalla categoria catastale di appartenenza al momento del trasferimento, restando viceversa irrilevante l'esistenza di un progetto di trasformazione del bene», poiché nulla garantisce che il progetto sia realizzato e che esso determini un nuovo classamento (Cassazione n. 22765/2016, 30157/2017 e 4074/2020). È pertanto erroneo dare rilevanza alla destinazione del lastrico solare per l'installazione di una centrale fotovoltaica.

La non qualificabilità del lastrico solare come fabbricato strumentale comporta che la sua cessione è in esenzione da Iva, ai sensi del n. 8-bis Dpr 633/1972 senza possibilità di opzione per l'imponibilità (a meno che, ma è argomento che la sentenza non affronta, non si tratti di cessione da parte del costruttore del capannone). Non si applica però l'imposta fissa di registro, in quanto l'articolo 40, comma 1, Dpr 131/1986 esclude l'alternatività tra Iva e registro nel caso delle cessioni di cui al predetto n. 8-bis dpr 633/1972.

Scatta pertanto l'imposta proporzionale di registro con aliquota 9%, da calcolare sul valore venale del bene (ma il potere di accertamento dell'Ufficio non viene paralizzato dal fatto che sia dichiarato un valore pari al prezzo indicato nel contratto di compravendita e nella fattura). E, di conseguenza, si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 cadauna.

—Angelo Busani

