



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

FOTOVOLTAICO E RENDITA CATASTALE: QUANDO SCATTA L'OBBLIGO DI VARIAZIONE

Publicato il 30 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano



L'installazione di impianti fotovoltaici sui fabbricati genera effetti giuridicamente rilevanti in ambito catastale. Il quadro normativo attuale prevede, al ricorrere di specifiche condizioni, l'insorgenza in capo ai titolari di diritti reali sugli immobili dell'obbligo di procedere all'aggiornamento della rendita catastale mediante presentazione di dichiarazione di variazione ex art. 20 del R.D.L. n. 652/1939. Tale adempimento dichiarativo si configura allorché l'impianto produca un incremento del valore capitale dell'unità immobiliare di entità significativa, secondo parametri tecnico-estimativi codificati dall'Amministrazione finanziaria.

Impatto degli impianti fotovoltaici sul valore catastale

La prassi dell'Amministrazione finanziaria ha delineato con precisione le fattispecie in cui l'installazione di un impianto fotovoltaico incide sulla determinazione della rendita catastale dell'immobile. In particolare, il combinato disposto della Circolare AdE n. 36/E/2013 e dei successivi documenti di prassi stabilisce che, allorché l'impianto fotovoltaico, unitamente ad ulteriori interventi realizzati nell'ambito del Superbonus ex art. 119 D.L. 34/2020, determini un incremento del valore capitale dell'unità immobiliare pari o superiore alla soglia del 15%, si configura l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione. La quantificazione di tale incremento segue metodologie tecnico-estimative specifiche, che contemplano la valutazione congiunta del valore originario dell'immobile e del costo dell'impianto, opportunamente attualizzato secondo indici ISTAT.

Soglie di esenzione per potenza installata

Non tutte le fattispecie di installazione di impianti fotovoltaici comportano l'insorgenza dell'obbligo di aggiornamento catastale. Il legislatore ha infatti previsto specifiche soglie di esenzione correlate alla potenza dell'impianto medesimo. La disciplina vigente esclude dall'obbligo dichiarativo le installazioni la cui potenza nominale risulti inferiore a 3 chilowatt per ciascuna unità immobiliare servita dall'impianto. Parimenti, l'esenzione si applica nei casi in cui la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non ecceda il triplo del numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto stesso. Tali fattispecie esonerative trovano applicazione a prescindere dalla collocazione fisica dell'impianto, sia esso installato al suolo ovvero integrato architettonicamente o parzialmente nell'edificio, e si estendono agli immobili già censiti al catasto edilizio urbano.

Metodologia di calcolo per l'aggiornamento della rendita

Il corpus normativo di riferimento per la valutazione catastale degli impianti fotovoltaici trova compiuta espressione nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19 dicembre 2013, rubricata "Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali". Il documento di prassi amministrativa delinea con analiticità la procedura tecnico-estimativa finalizzata alla determinazione del nuovo valore capitale dell'immobile a seguito dell'installazione dell'impianto.

La metodologia valutativa prescritta prevede un procedimento di calcolo articolato che esula dalle funzionalità del software Docfa, strumento informatico ordinariamente impiegato nelle procedure di aggiornamento catastale. Il valore capitale risultante dall'installazione dell'impianto fotovoltaico viene determinato mediante l'applicazione di un algoritmo che contempla la sommatoria di due componenti fondamentali. Da un lato, il valore capitale originario del bene, quantificato attraverso il prodotto della rendita catastale per il moltiplicatore di cui al D.M. 14 dicembre 1991. Dall'altro, il valore di costo dell'impianto comprensivo di ogni onere connesso, opportunamente deflazionato al biennio economico di riferimento 1988/89 mediante l'applicazione dei pertinenti indici medi dei prezzi ISTAT e successivamente ridotto per effetto del coefficiente di deprezzamento infracensuario. L'implementazione di tale metodologia estimativa implica il possesso di competenze tecniche specialistiche e costituisce un adempimento di notevole complessità per i soggetti passivi d'imposta.

Tabelle operative e soglie di riferimento

Un apporto ermeneutico ed operativo di precipuo rilievo ai fini dell'applicazione pratica della disciplina de qua è rinvenibile nella Circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, protocollo n. 20110_2024_922, recante "Chiarimenti in merito all'obbligo di aggiornamento catastale a seguito dell'installazione di impianti fotovoltaici su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari".

La peculiare valenza del documento di prassi risiede nell'approccio metodologico di tipo operativo adottato dall'Amministrazione finanziaria: in aggiunta alla definizione dei criteri generali, il documento fornisce infatti un supporto tabulare analitico che esplicita, per ciascuna categoria catastale, le soglie di rendita al di sotto delle quali insorge l'obbligo di aggiornamento, in funzione della potenza nominale dell'impianto e della capacità dell'eventuale sistema di accumulo energetico.

Caso concreto: abitazioni di tipo economico

Al fine di esemplificare l'applicazione concreta dei parametri tecnici sopraindicati, si consideri l'ipotesi di un'unità abitativa censita in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Qualora su detto immobile venga installato un impianto fotovoltaico con potenza nominale pari a 5 kW, corredato da sistema di accumulo da 8 kWh, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione catastale ex art. 20 del R.D.L. n. 652/1939 si configura allorché la rendita catastale attribuita all'immobile risulti pari o inferiore a euro 627,00.

La fattispecie in esame evidenzia la sussistenza di una correlazione di proporzionalità inversa tra entità della rendita preesistente e insorgenza dell'obbligo dichiarativo: quanto minore risulta la rendita attuale, tanto più elevata è la probabilità che si configuri la necessità di presentazione della dichiarazione di variazione, atteso che l'incidenza percentuale dell'impianto fotovoltaico sul valore complessivo dell'immobile risulterà maggiormente significativa.

Valore delle istruzioni regionali a livello nazionale

Benché la circolare in commento promani da un'articolazione territoriale dell'Amministrazione finanziaria, la portata interpretativa delle relative istruzioni travalica i confini geografici della circoscrizione del Friuli Venezia Giulia. Come espressamente precisato nel documento stesso, i chiarimenti forniti sono stati elaborati "sulla base di recenti istruzioni interne impartite dalla Direzione centrale servizi catastali".

Conseguentemente, in assenza di specifiche indicazioni operative di livello nazionale, le tabelle parametriche e i criteri ermeneutici ivi forniti assumono valenza di utile riferimento tecnico-applicativo per l'intero territorio della Repubblica. I professionisti operanti nel settore tributario e catastale possono pertanto legittimamente avvalersi di tali strumenti ai fini dell'orientamento della propria attività di consulenza in materia di adempimenti catastali connessi all'installazione di impianti fotovoltaici.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA