

Risoluzione interviene sul corrispettivo

Registro sul terreno che va a fotovoltaico

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per la concessione di un diritto reale su un terreno agricolo destinato alla produzione di energia con impianti a pannelli solari, la società agricola dovrà assoggettare il corrispettivo percepito ad imposta di registro proporzionale, tassando lo stesso come plusvalenza ancorché rateizzabile, ricorrendone i presupposti.

Ecco, in sintesi, il chiarimento dell'Agenzia delle entrate che, con la risoluzione 28/4/2009 n. 112/E, è intervenuta sul trattamento tributario del contratto sottoscritto, tra una società agricola e alcune società commerciali, per la concessione in diritto di superficie di un terreno destinato alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

Nell'istanza la società agricola a responsabilità limitata, con tassazione in base al bilancio ed in regime di trasparenza, di cui all'art. 116, Dpr n. 917/1986, ha evidenziato di possedere alcuni fondi agricoli destinati alla coltivazione di cereali, ricompresi nella zona territoriale omogenea agricola (E/5), ancorché destinati alla realizzazione di impianti di produzione di energia fotovoltaica, da una variante del piano regolatore generale.

Per effetto della destinazione del terreno, la società riteneva di poter ricondurre la costituzione del diritto di superficie ad una cessione a titolo oneroso (art. 9 del Tuir) di un'area edificabile, con assoggettamento del corrispettivo all'Iva ordinaria (20%), alle imposte accessorie in misura fissa ed alla tassazione della plusvalenza come differenza tra l'ammontare conseguito e la quota di costo non ammortizzato, che la stessa riteneva determinabile mediante la moltiplicazione del costo storico, relativo all'ac-

quisto dell'area, per il rapporto determinato tra il valore del diritto di superficie e il valore di piena proprietà indicato in atto, da quantificarsi mediante perizia giurata.

Le Entrate, invece, hanno ritenuto prioritario verificare se la costruzione dell'impianto fotovoltaico avesse comportato la variazione della destinazione urbanistica del fondo, anche in relazione alle disposizioni contenute nel comma 2, dell'art. 36, di 223/2006 (area fabbricabile), evidenziando che il terreno rimane utilizzabile sia per scopi agricoli che per la costruzione dell'impianto di produzione di energia.

Di conseguenza, lo strumento urbanistico non ha modificato la destinazione agricola del terreno, stante il contemporaneo utilizzo agricolo e per la realizzazione dell'impianto, dovendo ritenere la costituzione del diritto di superficie su un'area non suscettibile di utilizzazione edificatoria attratta dalla lettera c), comma 3, dell'art. 2, Dpr 633/1972, con esclusione dall'ambito Iva e applicazione dell'imposta di registro nella misura del 15%, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986 ed alle accessorie in misura proporzionale, fatte salve agevolazioni particolari dell'acquirente.

Per quanto concerne l'imposizione diretta, l'operazione indicata resta assimilata alla cessione a titolo oneroso e, essendo il cedente un'impresa, detta costituzione di un diritto reale è riconducibile nella sfera di applicazione dell'art. 86 del Tuir, con l'emersione di una plusvalenza, eventualmente rateizzabile, se il bene è posseduto per un periodo non inferiore a tre anni, ai sensi del comma 4.

Per quanto concerne l'Irap, per effetto delle disposizioni, di cui al comma 3, dell'art. 5,

dlgs n. 446/1997 e stante il fatto che le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili non strumentali concorrono alla determinazione del valore della produzione, le Entrate confermano anche l'assoggettamento all'imposta regionale della plusvalenza emergente.

