

Rendita catastale “Centrali eoliche”

Superate le indicazioni della precedente prassi che annoverava la struttura di supporto tra le costruzioni che rilevano ai fini della determinazione del valore catastale

Quaderni Tecnici

Rendita catastale “Centrali eoliche”

Superate le indicazioni della precedente prassi che annoverava la struttura di supporto tra le costruzioni che rilevano ai fini della determinazione del valore catastale

In base al consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, l'Agenzia delle Entrate specifica ulteriori indicazioni in tema di rendita catastale da attribuire alle centrali eoliche.

In particolare, si precisa che la "torre eolica" di sostegno **deve essere considerata una "componente impiantistica" della centrale eolica**, a meno che non vi siano particolari peculiarità costruttive specifiche dell'impianto in considerazione. Ciò è dovuto al rapporto strumentale della torre eolica rispetto al processo produttivo della centrale eolica stessa.

Di conseguenza, la torre eolica non rientra nella determinazione della rendita catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 21, della legge n. 208/2015.

Devono considerarsi superate, quindi, le indicazioni fornite dalla [circolare n. 27/2016](#) che **annovera tali strutture in ogni caso tra le “costruzioni” che rilevano su tale rendita**, prescindendo da un esame sul piano esclusivamente fattuale dell'assenza di strumentalità rispetto al processo produttivo. È, in sintesi, il chiarimento fornito con la **circolare n. 28 del 16 ottobre 2023** dell'Agenzia delle entrate allegata alla presente.

La circolare, inoltre, invita gli Uffici a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in esame, procedendo eventualmente all'abbandono delle stesse.

Le nuove indicazioni prendono il via dalla disposizione della legge di Stabilità 2016 (articolo 1, comma 21, della legge n. 208/2015) secondo cui “ *decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento*”.

Anche la prassi (circolare n. 2/2016) prevede l'esclusione dalla stima catastale delle componenti “*che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile un'utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno*”, indipendentemente dalla loro rilevanza

dimensionale.

In sintesi, la normativa prevede, a partire dal 1° gennaio 2016:

- la determinazione della rendita catastale degli immobili delle categorie catastali dei gruppi D ed E tramite stima diretta
- che a tal fine, si tiene conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità
- l'esclusione, dalla stima diretta, dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Questo documento chiarisce la posizione dell'Agenzia del Territorio in merito alla stima catastale delle centrali di produzione di energia e delle stazioni elettriche contenuta nella circolare n. 2/2016. Secondo la normativa introdotta dalla legge di Bilancio 2016, gli aerogeneratori (rotori e navicelle) e gli inverter non sono più oggetto di stima catastale.

Tuttavia, la circolare n. 27/2016 specifica che le strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche devono essere considerate "costruzioni" e incluse nella stima diretta per la determinazione della rendita catastale della centrale eolica, in quanto rappresentano elementi solidi e immobilizzati al suolo.

Comunque, la Cassazione ha stabilito che, se la torre eolica è sia un sostegno che una componente essenziale per il funzionamento della macchina, **deve essere esclusa dal carico impositivo**. Pertanto, l'Agenzia del Territorio, con la presente circolare, chiarisce che nell'ambito delle centrali eoliche, l'intero complesso "rotore-navicella-torre" deve essere escluso dalla stima catastale, in quanto rappresenta un'unica struttura funzionale al processo di produzione energetica.

La circolare invita anche le strutture territoriali a riesaminare eventuali controversie in corso e, nel caso in cui si basino su criteri discordanti, ad abbandonare tali richieste.

Si precisa infine che le altre indicazioni contenute nelle circolari menzionate restano invariate.

ALLEGATA LA CIRCOLARE DEL 16 OTTOBRE 2023 n. 28



Divisione Contribuenti

Divisione Servizi

Roma, 16 ottobre 2023

OGGETTO: “Centrali eoliche” – Determinazione della rendita catastale – Computabilità nella stima del valore della torre di sostegno dell’aerogeneratore – Ulteriori chiarimenti

INDICE

Premessa	3
1. Quadro normativo di riferimento	3
2. Le centrali eoliche: determinazione della rendita catastale.....	4
3. Orientamento della giurisprudenza di legittimità	5
4. Indicazioni di prassi	6
5. Gestione del contenzioso pendente.....	7

Premessa

Con circolare 13 giugno 2016, n. 27/E, paragrafo 1.3, sono stati forniti chiarimenti in merito alle modalità di determinazione della rendita catastale delle c.d. “centrali eoliche”, con particolare riguardo alla computabilità ai fini della stima diretta del valore della “torre eolica”.

Al riguardo, alla luce dell’orientamento espresso dalla più recente giurisprudenza di legittimità nell’ambito delle controversie aventi ad oggetto l’impugnazione di avvisi di accertamento catastale in rettifica della rendita, si forniscono i seguenti ulteriori chiarimenti, premessi brevi cenni del quadro normativo di riferimento.

1. Quadro normativo di riferimento

L’articolo 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), prevede, al primo periodo, che *«A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l’utilità, nei limiti dell’ordinario apprezzamento»*.

Il secondo periodo della medesima disposizione prevede che *«Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo»*.

Detta disposizione normativa ha innovato il preesistente quadro normativo in materia di determinazione della rendita catastale di alcune tipologie di unità immobiliari, effettuando una “rimodulazione” delle componenti da prendere in considerazione nella stima diretta, con l’inclusione di quelle “immobiliari”, finalizzate alla determinazione della rendita catastale, e l’esclusione di quelle di natura essenzialmente “impiantistica”, come tali finalizzate solo al processo produttivo (cfr. circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E).

Come chiarito nella predetta circolare n. 2/E del 2016, l'esclusione dalla stima catastale interessa quelle componenti *«che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile un'utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno»*, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

In sintesi, dal 1° gennaio 2016:

- la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata tramite stima diretta;
- a tal fine, si tiene conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento;
- sono, invece, esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Al fine di garantire uniformità di trattamento tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, il legislatore ha previsto la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti, nel rispetto dei nuovi criteri (cfr. articolo 1, comma 22, della legge n. 208 del 2015, secondo cui *«A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21»*).

2. Le centrali eoliche: determinazione della rendita catastale

Le “centrali eoliche” rappresentano strutture destinate alla produzione

dell'energia elettrica attraverso lo sfruttamento dell'energia del vento, costituite, in generale, da una serie di generatori eolici con le relative opere di fondazione, cabine di trasformazione e controllo, installazioni elettriche e cavi per la connessione alla rete, opere di sistemazione a terra, ecc..

In relazione alla determinazione della rendita catastale di tale tipologia di beni, con circolare n. 2/E del 2016, paragrafo 2.1, è stato precisato che, a decorrere dal 1° gennaio 2016, per effetto delle disposizioni di cui al citato comma 21 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 «*Non sono più oggetto di stima (...) gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter (...)*».

Con la citata circolare n. 27/E del 2016, paragrafo 1.3, è stato, altresì, precisato che, per le specifiche caratteristiche tipologico-costruttive, le strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche sono da annoverare tra le “costruzioni” - nelle quali è possibile riconoscere i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, così come indicato nella circolare n. 2/E del 2016 - e, come tali, da includere nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale della centrale eolica.

In particolare, ai sensi della circolare n. 27/E del 2016, per le unità immobiliari in argomento vanno considerate, tra le componenti immobiliari oggetto di stima catastale, il suolo, le torri con le relative fondazioni, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, quali recinzioni, viabilità, ecc., posti all'interno del perimetro dell'unità immobiliare.

3. Orientamento della giurisprudenza di legittimità

La Corte di Cassazione, in recenti pronunce, ha chiarito che, con specifico riferimento alla peculiare fattispecie delle “torri eoliche” e alla determinazione della rendita catastale della centrale eolica, in ossequio alla richiamata normativa, occorre tenere conto anche del rapporto di strumentalità delle stesse torri rispetto al processo produttivo, in quanto parte inscindibile dell'*unicum* impiantistico

dell'aerogeneratore (rotore-navicella-torre).

In particolare, la Suprema Corte ha chiarito che se la “torre eolica”, benché stabilmente infissa al suolo, assolve, in base ad un accertamento di fatto rimesso al giudice del merito, *«oltre alla «funzione passiva di sostegno al pari di un traliccio di una linea elettrica» e, quindi, di mero supporto statico, anche quella di «componente essenziale ed attiva della macchina, che svolge una funzione di contrasto della forza impressa dal vento sulle pale, al fine di consentire alle pale di offrire la massima resistenza possibile e al generatore di sfruttare la potenza del vento per generare così l'energia elettrica» (Cass., n. 21462/2020, cit.)*», la stessa risulta *«esente dal carico impositivo»*, al pari del rotore e della navicella¹.

Nell'ambito delle più recenti pronunce, la Suprema Corte, tenuto conto dell'affinamento dell'orientamento giurisprudenziale di legittimità in tale materia, ha, altresì, precisato che – fatte salve eventuali peculiarità costruttive dello specifico impianto (da dedurre da parte dell'Agenzia delle entrate) – di regola le caratteristiche ordinarie degli impianti eolici sono tali per cui la torre di sostegno partecipa al processo produttivo, senza necessità di rinviare la valutazione al giudice di merito².

4. Indicazioni di prassi

In recepimento del richiamato indirizzo della giurisprudenza di legittimità, che oramai deve ritenersi consolidato, si considerano superate le indicazioni contenute nel richiamato paragrafo 1.3 della circolare n. 27/E del 2016, secondo cui le torri eoliche sono da annoverare tra le “costruzioni” a prescindere da un esame sul piano esclusivamente fattuale dell'assenza di strumentalità al processo produttivo nel senso descritto.

Conseguentemente, per le centrali eoliche in esame, deve ritenersi escluso

¹ Cfr. *ex multis*, da ultimo, Cass., 13 gennaio 2023, nn. 941, 945 e 949; Cass., 17 gennaio 2023, n. 1276; Cass., 27 gennaio 2023, n. 2649; Cass., 12 aprile 2023, n. 9732; Cass., 18 aprile 2023, n. 10232; Cass., 10 maggio 2023, n. 12482.

² Cfr. Cass., 23 dicembre 2022, nn. 37710, 37722, 37727, 37733 e 37743; Cass. 17 gennaio 2023, nn. 1303, 1310, 1314 e 1327; Cass., 9 marzo 2023, n. 7126; Cass., 13 marzo 2023, n. 7318.

dalla stima catastale tutto il complesso “rotore-navicella-torre”, da considerarsi quindi un *unicum* impiantistico, funzionale allo specifico processo di produzione di energia, fatte salve eventuali peculiarità costruttive specifiche dell’impianto.

Restano ferme le ulteriori indicazioni contenute nei richiamati documenti di prassi.

5. Gestione del contenzioso pendente

Alla luce di quanto sopra esposto, si invitano le strutture territoriali a riesaminare le eventuali controversie pendenti concernenti la materia in esame e, ove l’attività dell’ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi, ad abbandonare la pretesa, con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio, sempre che non siano sostenibili altre questioni.

Nel chiedere che venga dichiarata la cessazione della materia del contendere, occorre prendere motivatamente posizione anche sulle spese di giudizio fornendo al giudice elementi che possano giustificare la compensazione, qualora non sia stata acquisita la rinuncia del contribuente alla rifusione delle spese di lite.

Le direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle direzioni provinciali e dagli uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA
Ernesto Maria Ruffini
(*firmato digitalmente*)