

## **CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa**

**Montichiari, 24 febbraio 2023**

### **LE OPPORTUNITA' PER LE RINNOVABILI NEL SETTORE AGRICOLO**

Il PNRR, per il settore agricolo, ha anche stanziato ben oltre un miliardo di euro per la realizzazione di impianti fotovoltaici da installare a terra, purché compatibili con le attività di coltivazione e allevamento che dovranno continuare ad essere svolte sul sottostante suolo, beneficiando anche di un minor fabbisogno idrico e di una migliore produzione grazie all'opportuno ombreggiamento offerto da questi avveniristici impianti.

Mai come in questi ultimi anni, sono pervenute offerte alle imprese agricole per l'installazione di questi nuovi impianti da parte di soggetti terzi che intendono investire nel settore energetico.

Spesso gli impianti che si vogliono realizzare hanno costi incompatibili con le potenzialità delle imprese agricole, pertanto è necessario valutare le varie proposte anche in funzione degli aspetti fiscali che ne conseguono.

La Corte di Cassazione si è pronunciata stabilendo che la costituzione di un diritto di superficie in favore di un soggetto terzo ad opera di un imprenditore agricolo non determina alcuna plusvalenza, qualora il terreno agricolo sia stato acquistato da oltre cinque anni. L'articolo 67, comma 1, lett. b), indica, infatti, che sono redditi diversi "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni".

In relazione alla costituzione di un diritto di superficie su un terreno precedentemente acquistato con i benefici della Piccola Proprietà Contadina (PPC), deve procedersi anche alla preventiva valutazione circa la possibile decadenza dalla suddetta agevolazione, quanto meno sulle superfici non più coltivate dal coltivatore diretto o dalla IAP perché destinate all'installazione degli impianti fotovoltaici (di terzi).

Si decade dall'agevolazione qualora, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, si alienino volontariamente i terreni, ovvero si cessi di coltivarli o di condurli direttamente.

L'ipotesi invece più probabile, nel caso di fabbricati rurali, è la richiesta di imprese terze di poter installare gli impianti sui lastrici solari degli immobili strumentali (allevamenti, fienili, magazzini, ricoveri attrezzi, ecc.). Anche in tal ipotesi ai fini della plusvalenza valgono le stesse regole stabiliti dell'articolo 67, co.1, lett. b), conseguentemente, non sono tassate le plusvalenze di immobili acquisiti o ultimati da oltre cinque anni.

Ciò in quanto il termine quinquennale fa decadere l'intento speculativo di queste operazioni.



## **UFFICIO FISCALE**

Nel caso della costituzione del diritto di superficie su lastrici solari in favore di terzi, qualora gli immobili fossero pertinenziali al fondo acquistato beneficiando delle agevolazioni di cui al citato comma 4-bis, non vi sarebbe la decadenza dalle suddette agevolazioni, nemmeno in relazione al valore dell'immobile.