Imprese e impianti fotovoltaici: IVA rimborsata anche se installati su terreni di terzi?

Alfonsina Capone

Gli impianti fotovoltaici, fondamentali per produrre energia elettrica, devono essere installati in modo tale da ottimizzare l'utilizzo dell'energia solare. Per le imprese, è fondamentale comprendere se sia possibile ottenere il rimborso dell'IVA sugli investimenti sostenuti. La Corte di Cassazione ha stabilito che ciò è possibile anche nel caso in cui gli impianti siano collocati su terreni di terzi, purché siano strumentali all'attività d'impresa.

Impianti fotovoltaici per imprese: come funziona la detrazione dell'IVA

Un **impianto fotovoltaico** è un sistema tecnologico il cui scopo è la generazione dell'energia elettrica da fonte solare ed è costituito da vari componenti:

- i pannelli fotovoltaici;
- gli inverter;
- i sistemi di accumulo.

L'installazione dei pannelli non è casuale: per sfruttare al meglio l'energia solare, i pannelli fotovoltaici dovrebbero essere rivolti verso sud, in modo tale che si possa avere la massima esposizione solare durante tutta la giornata e in tutte le stagioni.
In contesti domestici i pannelli possono essere disposti in varie posizioni:

- sul tetto, che offre un'esposizione diretta al sole e maggiormente priva di ombreggiature;
- a terra, se lo spazio è ridotto, in tal caso si può sfruttare un giardino o un terreno libero;
- su facciate esposte a sud, ove l'impatto sul costruito non ne determini un ostacolo;
- balconi, per esigenze energetiche ridotte.

Mentre per usi industriali possono essere posizionati:

- su terreni;
- coperture di capannoni;
- pensiline di parcheggio (utili anche per consentire la ricarica in loco di auto elettriche);
- spazi dismessi, eventualmente utilizzando sistemi mobili che si auto orientano seguendo il sole;
- agganciati a pannelli di tamponatura autoportante;
- su sistemi di ombreggiamento (anche meccanizzati) per l'oscuramento di vetrate o facciate continue trasparenti.

Chiarito cos'è un impianto fotovoltaico e quali siano le sue posizioni ottimali bisogna chiarire il rapporto tra l'investimento stesso e l'IVA.
Le imprese che operano nel settore dell'energia possono ottenere in taluni casi il rimborso dell'IVA pagata per l'acquisto di impianti fotovoltaici.

A tal proposito l'Agenzia delle Entrate (AE) riconosce questo diritto alle imprese purché l'impianto sia davvero utilizzato nell'attività d'impresa.
Diventa fondamentale dimostrare che l'acquisto sia legato di fatto all'attività svolta, mentre non spetta il rimborso a chi usa l'impianto solo per scopi personali.

Chiarito ciò sorge un dubbio: si può avere diritto a richiedere il rimborso dell'IVA pagata per impianti usati nell'attività di un'impresa qualora gli stessi siano posizionati su terreni non di proprietà dell'impresa, ma di terzi?
Tutti i chiarimenti arrivano con l'ordinanza della Corte di Cassazione n.14171/2025.

Diritto alla detrazione IVA per impianti fotovoltaici su terreni di terzi

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 14171/2025, ha chiarito un tema di grande importanza per le imprese del settore energetico relativamente al diritto di rimborso dell'IVA per l'acquisto di impianti fotovoltaici installati su terreni appartenenti a terzi.

Nel caso di specie esaminato dalla Suprema Corte, la società ricorrente aveva installato impianti fotovoltaici su un fondo non di sua proprietà, del quale era solo **comodataria**. L'Agenzia delle Entrate (AE) aveva contestato il rimborso IVA relativo all'anno 2011, emettendo una cartella di pagamento e un provvedimento con l'irrogazione di sanzioni per quello che considerava un indebito rimborso.
La società, invece, aveva presentato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Vercelli e in seguito anche la Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, le quali hanno riconosciuto il diritto al rimborso, nonostante la natura amovibile e asportabile degli impianti.
L'AE ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione, articolando vari motivi, tra cui quello che gli impianti fotovoltaici non potessero essere considerati beni ammortizzabili per i quali è concesso il rimborso IVA, in quanto installati su immobili di terzi che ne avrebbero acquisito la proprietà secondo il **principio dell'accessione**.

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate dichiarando che *"In tema di IVA, l'esecuzione, da parte del comodatario, di opere di ristrutturazione e manutenzione sull'immobile detenuto in comodato, indipendentemente dalla loro autonoma funzionalità o asportabilità al termine del periodo contrattualmente stabilito, dà diritto alla detrazione dell'imposta o, in mancanza, all'alternativo diritto al rimborso. (…) Il seguente principio di diritto: «l'esercente attività d'impresa o professionale ha diritto alla detrazione IVA anche per i lavori di ristrutturazione o manutenzione di immobili di proprietà di terzi, purché sia presente un nesso di strumentalità tra tali beni e l'attività svolta, anche se potenziale o di prospettiva e pur se, per cause estranee al contribuente, detta attività non possa poi in concreto essere esercitata»".*

Chi svolge un'attività d'impresa o professionale può quindi detrarre l'IVA anche per lavori fatti su immobili che non sono di sua proprietà, **a patto che quegli immobili servano effettivamente per l'attività svolta**.
Questa interpretazione è frutto delle disposizioni indicate dall'Unione Europea. Secondo la Corte di Giustizia UE, il diritto alla detrazione dell'IVA **non può essere negato**, se non in casi davvero eccezionali, cioè quando **l'immobile non ha nessun legame con l'attività economica**.

Chi realizza l'impianto **può detrarre l'IVA e chiedere il rimborso, anche se non è il proprietario del terreno in locazione**, purché ci sia **un collegamento con la sua attività lavorativa o imprenditoriale** e anche se si tratta di un'attività di avvio o ancora in fase di pianificazione.

Inoltre la Corte sottolinea che *"(...) in questo caso, non poteva essere sindacata la scelta operata della concessione in comodato degli immobili su cui sono stati successivamente installati gli impianti fotovoltaici, in luogo per esempio del diritto di superficie, stante la durata indeterminata del comodato, la circostanza che i comodanti erano i genitori dei titolari della società, i quali con ogni probabilità avrebbero in futuro acquistato la proprietà degli immobili in questione (...)".*
Nel caso della società, quindi, tutte queste condizioni erano rispettate. La Commissione Tributaria Regionale aveva infatti riconosciuto che la scelta della società di usare gli immobili in comodato non poteva essere messa in discussione, visto che il contratto era a tempo indeterminato e c'era la prospettiva che società in futuro acquistasse o comunque venisse in possesso dei terreni.

Questa decisione conferma in modo definitivo che **le imprese del settore energetico hanno sempre diritto al rimborso dell'IVA per gli investimenti fatti in impianti fotovoltaici**, anche se costruiti su terreni non di loro proprietà. L'importante è che **gli impianti siano collegati all'attività dell'impresa**, cioè siano funzionali allo svolgimento delle stesse attività di impresa. Tale principio è estremamente importante perché garantisce maggiore certezza giuridica per gli investitori nel settore.