

FOTOVOLTAICO: IL CONDOMINIO PUO' DIVENTARE SOCIETA' DI FATTO !!!

Al rientro dalla pausa estiva, una notizia come questa serve per farci ritornare prepotentemente alla realtà di tutti i giorni e farci immergere nella quotidianità fatta da problematiche di tutti i generi.

In realtà la notizia è stata diffusa sabato 11/8, ma non era il caso di portarla a conoscenza senza rischiare invettive, impropri provenienti dai vari ombrelloni e sdraio.

Analizziamo i fatti:

Tutto si ricollega agli incentivi delle tariffe c.d. "incentivanti" o allo "scambio sul posto" relativi alla produzione di energia attraverso impianti fotovoltaici e, nel nostro caso specifico, impianti fotovoltaici condominiali.

Tutti sappiamo, grazie anche al lavoro specifico del Centro Studi Nazionale a cui si fa esplicito riferimento, che, per il condominio, l'ottenimento della tariffa incentivante o lo scambio sul posto di energia in esubero al proprio fabbisogno non produce ricavo e, conseguentemente non si parla di esercizio di attività commerciale né abituale e né occasionale.

Viceversa, quando l'esubero di energia prodotta, ma all'interno dei 20Kw viene "ceduta" al Gestore, il relativo corrispettivo è considerato un "provento" e, in proporzione ai millesimi di proprietà, lo stesso va dichiarato nel quadro dei Redditi diversi all'interno della dichiarazione dei redditi di ogni condomino.

Fin qui nulla di nuovo e i riferimenti normativi sono quelli già citati nell'elaborato del CSN.

Il problema sorge quando, sempre in ambito condominiale, gli impianti superiori a 20Kw producono energia in eccesso e questa viene "ceduta" al Gestore dietro un corrispettivo.

La circolare della Agenzia delle Entrate n. 46/E, faceva intuire una certa interpretazione, ma la risoluzione n. 84/E dell'AE in data 10 Agosto 2012 ha eliminato ogni dubbio in merito alla qualificazione di quel corrispettivo e alle relative conseguenze.

In pratica, quando l'esubero di energia prodotta al fabbisogno condominiale in un impianto superiore a 20Kw, viene "ceduta" al Gestore dietro un corrispettivo, questi è considerato "reddito di impresa" e chi lo ha prodotto è assoggettato a tutte le procedure contabili e fiscali del caso.

Nello specifico, il Condominio che "vende" quell'energia svolge una "attività commerciale" e come tale, dovrà aprire la partita IVA, tenere la contabilità, dichiarare i redditi relativi e pagare le imposte e tasse conseguenti l'attività stessa. In conseguenza di tale situazione il Condominio, o meglio i condomini che hanno deliberato l'installazione di tale impianto, diventano i "soci" di una "società di fatto", che, in tale contesto e per la sola problematica di cui si discute, è il Condominio.

Fortunatamente i casi di impianti fotovoltaici condominiali con potenza superiore a 20Kw che “vendono” l’ energia prodotta in esubero, si crede, siamo pochi. Si è voluto però evidenziare la problematica sia per quelli esistenti, ma anche per coloro che in futuro potrebbero ricorrere a tale fonte alternativa di produzione di energia.

E di non poco conto è anche il problema della corretta informativa che l’ Amministratore dovrà dare ai condomini in merito a tali impianti, in quanto, diventare soci di una società di fatto è un evento importante e che comporta precise responsabilità. Infine si ritiene opportuno evidenziare che la costituzione di una società di fatto non rientra né nella gestione ordinaria condominiale, né in quella straordinaria e che la sua operatività esula dai compiti dell’ Amministratore.

Credo che il prossimo e imminente incontro a Monza, possa dare lo spunto per altre riflessioni in merito alla problematica esposta.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE