**AREA FISCALE**

# CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 13 novembre 2026

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI ED EOLICI SUI TERRENI AGRICOLI: ATTENZIONE A COME SI SCRIVE IL CONTRATTO

Molti proprietari di terreni agricoli danno le loro aree in uso a società energetiche per installare pannelli fotovoltaici, impianti agrivoltaici o pale eoliche. Di solito si firma un contratto chiamato "affitto di fondo rustico" o "locazione", spesso di lunga durata (anche 20-30 anni).

Il problema è che la scelta formale della tipologia di contratto non basta. Il Fisco guarda a cosa prevede davvero il contratto. Se le clausole danno alla società energetica il diritto di costruire l'impianto e tenerlo sul terreno, con servitù di passaggio, cavidotti ed elettrodotti e limiti importanti per il proprietario, l'Agenzia delle Entrate può considerarlo non un affitto ma la costituzione di un "diritto di superficie". In pratica è un diritto più forte, simile alla proprietà dell'impianto, separato da quella del terreno.

La Corte di Cassazione lo ha confermato recentemente con l'ordinanza n. 25213 del 10 settembre 2026, che riguardava un contratto trentennale per un impianto eolico. La Corte ha però precisato due cose:

- la riqualificazione non è automatica: un impianto energetico o una lunga durata non bastano, bisogna verificare le singole clausole;
- l'Agenzia deve basarsi sul testo del contratto e non su ricostruzioni esterne.

### Quali sono le conseguenze per il proprietario del terreno?

- Imposta di registro più alta: per il diritto di superficie si paga un'imposta proporzionale, oggi del 9%, molto più alta di quella prevista per un affitto di fondo rustico.
- Tassazione diversa dei canoni: dal 2024 le somme incassate per la costituzione di diritti reali rientrano tra i "redditi diversi". Questo può cambiare il modo in cui sono tassati i compensi incassati dal proprietario, in quanto in un contratto di affitto di fondo

rustico la tassazione avviene in base ai redditi catastali, quindi i relativi canoni percepiti, seppur ingenti, non rilevano ai fini IRPEF.

## Cosa consigliamo

Prima di firmare un contratto con un operatore energetico, analizziamolo insieme. Controlleremo che quello che il contratto prevede corrisponda alla situazione di fatto (affitto o diritto di superficie). In questo modo si potranno evitare contestazioni, sanzioni e versamenti di imposta imprevisti.