

# Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 17/03/2018

## Registro sulla cessione di area fabbricabile da parte dell'imprenditore agricolo

di Angelo Busani

Si allunga la scia delle sentenze che proclamano non imponibile a Iva, ma da assoggettare a imposta di registro, la cessione di area fabbricabile da parte di imprenditore agricolo: lo ha sancito, da ultimo, la Cassazione nell'[ordinanza 3802/2018](#).

La motivazione è che «un terreno edificabile, di proprietà e coltivato da un imprenditore agricolo, non può esser compreso tra i beni strumentali da assoggettarsi a Iva in caso di cessione ad altro imprenditore, perché il terreno che da agricolo diviene edificabile perde la qualità di bene strumentale o di bene relativo all'impresa». Si tratta peraltro di una motivazione che suscita un po' di perplessità poiché non è impedito a un agricoltore di coltivare un'area edificabile; né la strumentalità rispetto all'impresa cedente non può essere valutata con l'utilizzo che, dell'area, poi faccia chi la compra.

Nel medesimo senso la Cassazione si era già espressa nelle proprie decisioni n. 5366/1999, 1935/2000, 27576/2008, 8327/2014, 9148/2014, 3436/2015 e 11600/2016, imitata dalla Commissione di secondo grado del Trentino-Alto Adige nella sentenza n. 94 del 2 ottobre 2014. Di segno contrario, invece, le decisioni di Cassazione n. 10943/1999 e 3987/2000 e, in sede di merito, la sentenza n. 2997 del 9 giugno 2014 della Ctr Lombardia.

Quest'ultima tesi, resasi minoritaria in giurisprudenza, è invece sempre stata sostenuta dall'Amministrazione senza tentennamenti in numerose occasioni: la risoluzione n. 137/E del 2002, la risoluzione n. 54/E del 2007, la risoluzione n. 106 del 2008, il parere 909-30631/2008 del 9 giugno 2008 della Dre Emilia Romagna, la circolare 18/E del 2013 (paragrafo 4.5), nonché la risposta n. 5-10314 del 19 gennaio 2017 a una interpellanza parlamentare presentata alla Camera dei deputati.

Una via intermedia è stata invece imboccata dalla giurisprudenza comunitaria (Corte di giustizia Ue, 15 settembre 2011, n. 180), che, curiosamente, è stata talora adottata sia l'Amministrazione Finanziaria sia dalla Cassazione a sostegno delle proprie rispettive contrastanti opinioni: in sede europea è stato dunque deciso che la cessione, anche frazionata, di un terreno sul quale il proprietario abbia esercitato l'attività agricola, dopo che sia stato dichiarato edificabile per una intervenuta modifica del piano regolatore, non è soggetta all'applicazione dell'Iva se l'operazione si inquadra nella gestione del patrimonio privato del soggetto predetto, mentre è soggetta all'Iva se si inquadra nell'ambito di un'attività economica organizzata.

Beninteso, ove si possa sostenere che la qualificazione di un terreno come strumentale all'impresa agricola non viene meno per il solo fatto del mutamento della sua destinazione urbanistica, da agricola a edificabile, comunque il terreno in questione:

- deve essere idoneo per la coltivazione (non potrebbe esserlo, ad esempio, un'area asfaltata o destinata a deposito a cielo aperto o a discarica o a cava);
- deve esser stato effettivamente impiegato per la coltivazione: in mancanza di documenti contabili, come spesso accade nel caso delle imprese agricole, l'osservazione della non coltivazione del fondo è indice probante del fatto che il fondo in questione si trova nell'ambito della cosiddetta "sfera personale" del soggetto imprenditore e non faccia parte della sua "sfera imprenditoriale" oppure del fatto che, pur essendovi stato inserito a suo tempo, esso sia poi stato sottratto all'ambito dell'attività di impresa perché, ad esempio, destinato all'uso personale o familiare dell'imprenditore cedente o, comunque, a finalità estranee all'esercizio dell'impresa agricola.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati