

Imposte indirette. Il trattamento della cessione dell'immobile edificabile di un imprenditore agricolo

Niente Iva per il terreno non strumentale

Gian Paolo Tosoni

■ Un terreno edificabile, ancorché ceduto da un imprenditore agricolo, non è soggetto a Iva se non ha natura di bene strumentale. Lo afferma la sentenza della commissione di secondo grado di Bolzano 94/2/14 depositata il 2 ottobre 2014 (presidente Ranzi, relatore Rispoli), che ribadisce il principio già precisato dalla sezione tributaria della Cassazione (sentenze 8237 e 9148 del 2014) e dalla Corte di giustizia europea (pronuncia del 15 settembre 2011) sull'interpretazione dell'articolo 4, n. 1 e 2 della sesta direttiva in materia di Iva.

Il caso esaminato dai giudici altoatesini riguarda un'area classificata urbanisticamente come verde/giardino, di superficie limitata e adiacente a una villa. La circostanza che il proprietario abbia anche dichiarato il reddito agrario, pur non destinando il terreno all'esercizio dell'attività agricola non è di per sé, secondo la commissione tributaria, elemento sufficiente per classificarlo come immobile strumentale.

In tale situazione il dispositivo è ineccepibile. Tuttavia, il trattamento ai fini dell'Iva della cessione di un terreno destinato alla coltivazione, inserito in una zona edificabile, da parte di un imprenditore agricolo merita un approfondimento.

Preliminarmente occorre valutare il particolare quadro normativo che regola la materia. Un imprenditore agricolo ai fini dell'Iva è un soggetto passivo a tutti gli effetti e quindi i beni che rientrano nella sfera dell'impresa devono essere assoggettati a imposta in caso di cessione. In base all'articolo 2, comma 3, lettera c, del Dpr 633/72, soltanto i terreni agricoli non sono soggetti a Iva. Invece, ai fini del-

le imposte dirette, un imprenditore agricolo è fuori dal reddito di impresa in quanto rientra nei redditi fondiari e le cessioni di terreni edificabili generano un reddito diverso.

Il principio espresso dalla Cassazione secondo il quale il terreno una volta divenuto edificabile durante l'esercizio dell'attività agricola perde la strumentalità andrebbe valutato caso per caso. Se il terreno si trova nella fase di lottizzazione (articolo 67, lettera a, del Tuir), e quindi sono avviate alcune attività preordinate allo sfruttamento edificatorio, si può ritenere che il terreno sia stato sottratto alla destinazione agricola e quindi non sia più strumentale. Ma se il terreno è semplicemente suscettibile di utilizzazione edificatoria (articolo 67, lettera b, del medesimo Testo unico) non viene sottratto alla coltivazione agricola in quanto le procedure per giungere allo sfruttamento edificatorio sono lunghe e quindi nel frattempo viene coltivato e magari per molto tempo ancora. In questo caso, coerentemente con l'articolo 2 del Dpr 633/72, la cessione dovrebbe essere assoggettata a Iva. La natura del bene dovrebbe quindi essere valutata all'atto della cessione e non a vendita avvenuta e sulla base degli eventi successivi.

La sentenza della commissione di Bolzano conferma un altro principio riguardante la determinazione del valore del terreno in base all'articolo 7 della legge 488/2001, mediante l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4 per cento. Infatti, come chiariscono i giudici, l'omessa indicazione dei dati relativi alla rivalutazione nel quadro RM del modello Unico ha carattere formale e non annulla il maggior valore attribuito al terreno edificabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

