

IVA

La cessione di un terreno divenuto edificabile è esclusa da Iva

di **Sandro Cerato**

La cessione, da parte di un **imprenditore agricolo**, di un **terreno divenuto edificabile** non rientra tra le operazioni imponibili Iva di cui all'articolo 2 del D.P.R. 633/1972. Infatti, come chiarito dalla Corte di **Cassazione, con l'Ordinanza 6 giugno 2016**, n. 11600, in tale ipotesi il terreno, dapprima agricolo e poi divenuto edificabile, per successiva modifica del piano regolatore, ha perduto la qualità di bene strumentale, ossia di bene relativo all'impresa, con la conseguenza che la cessione non deve essere assoggettata ad Iva.

Proprio a causa della mutata valenza economica del terreno stesso, i giudici di legittimità hanno confermato la tesi dei giudici di merito, **negando l'applicazione dell'Iva**, a prescindere dagli elementi di prova addotti dal contribuente a dimostrazione del carattere non strumentale del terreno oggetto di cessione, così come preteso dall'Ufficio. In particolare, la Corte ha affermato che, **avendo il terreno assunto il carattere di suolo destinato alla edificazione**, così perdendo la qualità di bene strumentale cioè di bene relativo all'impresa, esso è *"uscito dalla tipologia degli atti soggetti ad Iva considerati dal D.P.R. n. 633 del 1972, articolo 2"* (di cui alla sentenza della Corte di Cassazione n. 5366/1999).

Si evidenzia quindi che **risulta superato l'orientamento dell'Agenzia delle entrate**, sulla base di alcune sentenze della Corte di Cassazione (sentenze n. 3987/2000 e n. 10943/1999), che ha più volte precisato che la cessione di un terreno edificabile, appartenente ad un'impresa agricola, deve essere assoggettata ad Iva se il terreno è stato precedentemente destinato alla produzione agricola (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/E/2013 e risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n. 54/E/2007 e n. 137/E/2002). Si tratta quindi di una posizione che deve intendersi superata anche dalla sentenza in commento, con la conseguenza che il **trasferimento di un terreno edificabile da parte di un imprenditore agricolo**, che non lo utilizzi nell'esercizio della propria attività produttiva, è escluso da Iva e, pertanto, soggetto all'imposta proporzionale di registro.

È opportuno ricordare, per completezza, che in ambito Iva la **disciplina generale delle cessioni di beni** contenuta nell'articolo 2 del DPR 633/1972 stabilisce che:

- le cessioni di **terreni non edificabili** sono operazioni escluse da Iva (cd. "fuori campo");
- le cessioni di **terreni edificabili** sono operazioni rilevati ai fini Iva in quanto integrano il presupposto oggettivo per l'applicazione del tributo.

Al fine di individuare la **qualità di terreno edificabile**, è necessario rifarsi alla norma di carattere interpretativo contenuta nell'articolo 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 secondo cui

“un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.