

AGEVOLAZIONI

L'assegnazione di terreni e l'imposizione indiretta

di Leonardo Pietrobon

Come stabilito dal comma 115 e seguenti dell'articolo 1 L. 208/2015 possono essere assegnati o ceduti in via agevolata **i beni immobili diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo**, del D.P.R. 917/1986, ovvero quelli “*utilizzati esclusivamente per l'esercizio [...] dell'impresa commerciale da parte del possessore*”. Di conseguenza, se l'immobile:

- **rientra nel concetto** di cui all'articolo 43, comma 2, D.P.R. 917/1986, lo stesso **non risulta assegnabile in modo agevolato**, in quanto qualificabile come immobile strumentale;
- mentre se **non ricade nel concetto** di cui all'articolo 43, comma 2, D.P.R. 917/1986, lo stesso **risulta assegnabile in modo agevolato**.

Sulla base di tali considerazioni, la possibilità di procedere con **l'assegnazione di terreni**, ex articolo 1 commi da 115 a 120 L. 208/2015, **non è espressamente esclusa**. Di conseguenza, al sussistere di tutti i requisiti previsti dalla citata disposizione normativa, **anche i terreni possono essere oggetto di assegnazione agevolata**.

Il corretto trattamento ai fini delle **imposte indirette** dell'operazione di assegnazione **è diverso** a seconda che il **terreno sia suscettibile o meno di destinazione edificatoria**.

Sul punto si ricorda che al punto di vista normativo, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006 **per la verifica della natura edificatoria** di un terreno deve farsi esclusivo **riferimento alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale** (PRG) adottato dal Comune, anche nel caso in cui questo non risulti ancora approvato dalla Regione di riferimento e non siano ancora stati adottati, se previsti, gli strumenti attuativi del PRG (sul punto si veda la **circolare n. 28/E/2006**, par. 23).

Fatta tale doverosa premessa, è necessario quindi stabilire la tipologia di terreno oggetto di assegnazione, se:

- **terreno agricolo** (quindi non suscettibile di destinazione edificatoria);
- **terreno edificabile**.

L'assegnazione ai soci di **terreni agricoli**, ovvero **non suscettibili di destinazione edificatoria**, come la cessione degli stessi, **non rientra nel capo di applicazione dell'Iva**. In particolare detta operazione è **fuori campo Iva ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lett. c), D.P.R. 633/1972** ed è dunque soggetta ad imposta di **registro sulla base dell'aliquota proporzionale del 15%** se il

soggetto assegnatario **non è né un imprenditore agricolo professionale (IAP), né un coltivatore diretto**. È inoltre soggetta alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 50 ciascuna).

Se, invece, il **beneficiario è uno IAP o un coltivatore diretto** si applica l'imposta di **registro in misura fissa** (€ 200), l'imposta ipotecaria in misura fissa (€ 200) e **l'imposta catastale con aliquota dell'1%**.

Dal punto di vista pratico, quindi, è necessario operare una distinzione di tipo soggettivo come di seguito riportata.

Terreno agricolo

Soggetto beneficiario dell'assegnazione	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
No Iap o coltivatore diretto	15%	€ 50	€ 50
Si Iap o coltivatore diretto	€ 200	€ 200	1%

Diverso invece è il trattamento nel caso di **assegnazione di terreni edificabili**, per i quali trovano applicazione le regole ordinarie ai fini Iva, con la conseguente applicazione delle **imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa**, ossia pari ad € 200 per ogni imposta citata.

Accanto a tale regime “ordinario” deve essere ricordato anche il **regime applicabile** nel caso in cui al momento dell'acquisto il terreno **non sia stato inciso dell'Iva**, come ad esempio nel caso di acquisto da un soggetto non passivo d'imposta (privato), in quanto, in tale ipotesi **l'imposta di registro** applicabile è stabilita nella **misura del 9%**, mentre le imposte **ipotecarie e catastali** sono stabilite in **€ 50 ciascuna**.

Terreno edificabile

Trattamento Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Imponibile 22% con Iva detratta al momento dell'acquisto	€ 200	€ 200	€ 200
Fuori campo nel caso di acquisto senza Iva	9%	€ 50	€ 50

In conclusione, la corretta determinazione del costo dell'operazione di assegnazione deve considerare anche tale possibile carico fiscale, determinato in base alle condizioni **oggettive** del terreno e all'aspetto **soggettivo** del beneficiario dell'operazione.

Per approfondire le problematiche relative all'assegnazione agevolata vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

Seminario di specializzazione

**L'ASSEGNAZIONE, LA TRASFORMAZIONE E
L'ESTROMISSIONE AGEVOLATA**

Bologna Firenze Milano Padova Torino Verona

