

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Non è tassata l'indennità aggiuntiva erogata al coltivatore diretto fittavolo***

di **Luigi Scappini**

L'Agenzia delle entrate, con le **risposte a interpello n. 165 e 162**, si è occupata di chiarire se e quando un atto di **esproprio** comporta l'emersione di una **plusvalenza imponibile**.

Come noto, ai sensi dell'[articolo 67 Tuir](#), sono **imponibili** le **plusvalenze** derivanti dalla cessione dei terreni edificabili e di quelli agricoli, in quest'ultimo caso a condizione che la cessione intervenga prima che sia decorso un **quinquennio** dal possesso, a meno che il terreno non derivi da **successione** in quanto, in tal caso, esso non è mai plusvalente.

Determinano un **reddito diverso** ai sensi dell'[articolo 67 Tuir](#) testé richiamato anche le **somme percepite** da soggetti non operanti in regime di impresa **a titolo di indennità di esproprio**, ovvero di **corrispettivo di cessione volontaria** o di **risarcimento del danno per acquisizione coattiva** di un **terreno** ove sia stata realizzata un'opera pubblica, un intervento di edilizia residenziale pubblica o una infrastruttura urbana all'interno delle **zone omogenee di tipo A, B, C e D**, come definite dagli **strumenti urbanistici**.

In tal senso depone l'[articolo 35, comma 1, D.P.R. 327/2001](#) (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di seguito TUEPU), in cui è confluito quanto previsto dall'[articolo 11, commi da 5 a 9, L. 413/1991](#).

I **terreni**, come richiesto dalla norma, devono ricadere in una delle zone di cui sopra che vengono definite dall'[articolo 2, D.M. 1444 del 02.04.1968](#), come:

- **zona A**, il centro storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- **zona B**, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A);
- **zona C**, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate;
- **zona D**, le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Come chiarito dalla **prassi** ministeriale, il **terreno**, per poter essere considerato plusvalente deve rientrare **tassativamente** in una delle **zone omogenee** richiamate, a nulla rilevando la circostanza che esso sia suscettibile di edificabilità o destinato a verde agricolo (cfr. [circolare AdE 194/E/1998](#), [risoluzione AdE 30/E/1997](#) e [risoluzione AdE 111/E/1996](#)).

In senso **conforme** anche la recente Corte di Cassazione nella [sentenza n. 8287 del 04.04.2018](#), nonché le **sentenze n. 9455/2006** e **n. 15845/2004**.

Resta inteso che, come chiarito nei documenti di prassi richiamati, la **verifica** della zona omogenea di appartenenza del terreno deve essere fatta **non all'emissione** del **decreto** di esproprio **ma all'inizio della procedura esecutiva** (nel caso in cui che le zone omogenee non siano state definite, sarà onere del Comune interessato indicare quale sia la zona omogenea in cui il terreno oggetto di procedura ricade o ricadrebbe).

Tuttavia, come evidenziato sia dall'Agenzia delle entrate con la richiamata [circolare 194/E/1998](#) e condiviso dalla Suprema Corte di Cassazione, nel caso di *“aree ricadenti nelle zone destinate a **“verde agricolo”**, come nella specie, è necessario accertare ... se la destinazione delle stesse non possa considerarsi **mutata** in virtù di eventuali strumenti urbanistici di successivo livello che superano l'iniziale destinazione dell'area.*“.

In ragione di ciò, ad esempio, nel caso della **risposta a interpello n. 162**, l'Agenzia delle entrate ritiene che la **destinazione urbanistica delle aree espropriate**, sebbene in origine classificate quali **zone destinate a verde agricolo**, sia di fatto mutata nel momento in cui il Comune le ha destinate alla realizzazione di una **infrastruttura pubblica**, con la conseguenza che è imponibile, ai sensi dell'[articolo 35, comma 1, D.P.R. 327/2001](#), la somma percepita, applicando, come previsto dal successivo **comma 2**, una ritenuta nella misura del 20%, a titolo di imposta, fermo restando la possibilità di optare per la **tassazione ordinaria**.

Con la successiva **risposta n. 165**, l'Agenzia delle entrate affronta l'ulteriore problematica che può sorgere in occasione di procedure di esproprio, quella per cui il **terreno** sia **condotto** in forma di un regolare contratto di affitto da parte di un **coltivatore diretto**.

In tale circostanza, l'Agenzia delle entrate in passato si era espressa affermando che **non originano plusvalenza** imponibile le **indennità aggiuntive** erogate, per effetto di quanto disposto dall'[articolo 17, comma 2, L. 865/1971](#), ai coloni, mezzadri, fittavoli e altri coltivatori diretti del terreno espropriato, in ragione della circostanza che tali somme non rappresentano un corrispettivo *“del passaggio in capo all'espropriante del diritto dominicale sull'immobile”*, ma un ristoro per la perdita di capacità lavorativa.

Con la **risposta n. 165**, l'Agenzia delle entrate afferma che, sebbene l'articolo [articolo 17, comma 2, L. 865/1971](#) sia stato abrogato, a decorrere dal 30 giugno 2003, dall'**articolo 58, TUEPU** e sostituito dall'**articolo 42, TUEPU**, le **conclusioni** di cui sopra si applicano anche all'**attuale sistema normativo**, dal momento che il contenuto e la *ratio* dello stesso non è mutata.

Seminario di specializzazione

## **LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)