

**Edizione di giovedì 24 Ottobre 2019**

## **PATRIMONIO E TRUST**

**La responsabilità solidale per l'omesso versamento delle imposte del trust**  
di **Sergio Pellegrino**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**La cedolare secca su immobili commerciali e i recenti chiarimenti dell'Agenzia**  
di **Luca Mambrin**

## **IVA**

**Buoni pasto e ventilazione dei corrispettivi: chiarimenti dell'Agenzia**  
di **Sandro Cerato**

## **ACCERTAMENTO**

**L'inidoneità delle quotazioni OMI a fondare gli accertamenti immobiliari**  
di **Angelo Ginex**

## **DICHIARAZIONI**

**Disciplina della soccida verde**  
di **Luigi Scappini**

## PATRIMONIO E TRUST

---

### ***La responsabilità solidale per l'omesso versamento delle imposte del trust***

di **Sergio Pellegrino**

Nel contributo pubblicato nella giornata di ieri (*"La Cassazione e le (soltanto apparenti) "certezze" sulla fiscalità indiretta del trust"*), abbiamo visto come vi siano ancora **molti dubbi** su quale debba essere la **corretta tassazione dal punto di vista della fiscalità indiretta dei trust**.

Seguendo la **tesi propugnata dall'Agenzia delle Entrate**, che richiede di **liquidare le imposte in misura proporzionale sugli atti con i quali vengono disposti i beni in trust**, non essendovi invece alcun presupposto impositivo nel momento in cui vi è l'attribuzione del patrimonio ai beneficiari da parte del *trustee*, si è **al riparo da qualsiasi contestazione** (e, generalmente, per effetto della disciplina dell'imposta di successione e donazione, questa è anche la **scelta più conveniente** per i clienti).

Qualora invece si decida di "sposare" la visione elaborata dalla **più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione**, che **"rinvia" il momento impositivo al trasferimento dei beni dal trustee ai beneficiari**, ritenendo invece che gli atti di dotazione debbano essere assoggettati ad imposizione fissa, evidentemente ci si espone a una **quasi certa azione accertativa** da parte dell'Ufficio, che è tenuto ad applicare quanto prescrive la prassi elaborata a livello centrale da parte dell'Agenzia.

La domanda che a questo punto si pone è nei confronti di chi **venga indirizzato l'atto impositivo**, non potendosi non tenere in debito conto la **peculiare natura** dell'istituto.

Nel momento in cui parliamo di imposizione indiretta, **non essendo il trust un soggetto giuridico** e non avendo il legislatore ritenuto di intervenire in questo comparto con una *fictio iuris* analoga a quella che lo ha indotto a qualificare il **trust come soggetto passivo IRES** nell'ambito delle imposte dirette, chiaramente **l'atto impositivo non può avere come destinatario il trust**.

Questo aspetto è bene sottolinearlo, perché poi capita non di rado di ricevere la notifica dell'atto al **"Trust XYZ in persona del legale rappresentante pro tempore"**, notifica che si deve considerare evidentemente nulla, difettando il *trust* di personalità giuridica (e non potendo conseguentemente neppure avere un legale rappresentante).

Destinatario dell'atto deve essere il **soggetto che svolge l'ufficio di trustee**, non in quanto persona fisica o giuridica, ma piuttosto **quale trustee di quel determinato trust**: dunque l'atto

deve essere notificato a **“ABC Trust Company Srl in qualità di trustee del Trust XYZ”**.

Logica conseguenza è che il **trustee** debba **rispondere dell'omesso versamento delle imposte con il fondo in trust**, e non certo con il proprio patrimonio.

Il problema è che poi gli Uffici, *ad abundantiam*, spesso decidono di “coinvolgere” anche altri soggetti, ritenendo si configuri in capo ad essi una **responsabilità solidale**.

Entra quindi *in primis* in scena il **disponente**, sulla base della considerazione che l'[articolo 57 del D.P.R. 131/1986](#) pone l'obbligo di corrispondere l'imposta a carico dei **contraenti** e, dunque, a tutte le **parti di un negozio in via solidale**: sia la disciplina dell'**imposta di successione** ([articolo 60 del D.Lgs. 346/1990](#)) che quella delle **imposte ipotecaria e catastale** ([articolo 13 del D.Lgs. 347/1990](#)), **rinviano infatti alle norme in materia di registro**.

Talora però gli Uffici si spingono oltre e notificano l'atto anche al **guardiano**, sulla base dello **stesso presupposto normativo**: il guardiano viene quindi considerato un **“contraente” dell'atto di dotazione**.

Il comportamento dell'Agenzia è stato di recente avallato dalla **Corte di Cassazione**, che nella [sentenza 22755 del 12 settembre](#), ha ritenuto dirimente la circostanza che *“è lo stesso ricorrente a riconoscere di essere stato incluso nell'atto costitutivo del trust, assumendo la qualità di guardiano”*.

Se, quindi, il guardiano è ritenuto **solidalmente responsabile per il versamento delle imposte**, evidentemente con il **patrimonio personale**, non gestendone, a differenza del **trustee**, un altro, il passo successivo è che anche **il trustee non risponda soltanto con il fondo in trust**, ma anche con il **proprio patrimonio**.

Senonché il ragionamento seguito da amministrazione finanziaria e giudici è **viziato, alla radice, da un errore sostanziale: trustee e guardiano non possono essere in alcun modo considerati “contraenti” di un atto** che è, indubitabilmente, un **atto unilaterale**, formato dal solo **disponente**.

L'aspetto è talmente **pacifico**, che è la stessa Agenzia delle Entrate ad averlo recentemente evidenziato nella [risposta all'interpello 355/2019](#), nella quale ha affermato che:

*“In virtù della configurazione dell'atto istitutivo di un trust quale atto unilaterale, la scrivente ritiene che non sia applicabile l'articolo 1372 del codice civile, che regola la diversa ipotesi di scioglimento del contratto per mutuo consenso.*

*Analogamente, l'atto di dotazione attraverso cui il settlor conferisce i beni nel trust è anch'esso atto unilaterale formato esclusivamente dal disponente, che si spoglia del potere di disporre del bene conferito a favore del trustee cui compete la titolarità esclusiva dello stesso”*.

Appare allora chiaro che non vi può essere quindi alcuna responsabilità solidale per *trustee* e guardiani sulla base dell'[articolo 57 del TUR](#).

**DIGITAL** Seminario di specializzazione

# IL PUNTO SULLA FISCALITÀ DEL TRUST

Scopri di più >

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***La cedolare secca su immobili commerciali e i recenti chiarimenti dell'Agenzia***

di Luca Mambrin

La Legge di Bilancio 2019 (**L. 145/2018**) ha introdotto la possibilità di applicare il regime della **cedolare secca** anche ai redditi da locazione derivanti da **immobili commerciali** di categoria **C/1**.

[L'articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) dispone infatti che: *"Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca con l'aliquota del 21%.*

*Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del **15 ottobre 2018** risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale".*

Da un punto di vista **soggettivo** è applicabile il regime della cedolare secca su immobili commerciali se il **locatore è una** persona fisica che opera come **"privato"** e non nell'esercizio di un'attività d'impresa / lavoro autonomo. Diversamente, invece, da quanto previsto per la cedolare secca degli immobili abitativi, il **locatario** può essere un conduttore **che opera nell'ambito dell'attività d'impresa**.

Da un punto di vista **oggettivo** è possibile applicare la cedolare secca su unità immobiliari classificate nella categoria **catastale C/1** (negozi e botteghe). Sono quindi escluse tutte le altre categorie catastali relative ad immobili strumentali, quali ad esempio immobili ad uso ufficio (A/10), immobili destinati ad attività industriali o artigianali (D) o laboratori (C/3). È necessario tuttavia che la superficie di tali immobili non sia superiore **a 600 mq**: nel calcolo **non vanno computate le pertinenze**, che comunque possono essere locate congiuntamente all'immobile principale di categoria C/1.

La cedolare secca sulle locazioni commerciali trova applicazione solo con riferimento ai **contratti di locazione stipulati nel 2019**; la norma inoltre prevede che il nuovo regime non sia **applicabile ai contratti stipulati nel 2019**, qualora alla data del **15.10.2018** risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Pertanto l'applicazione della cedolare secca "commerciale" è possibile soltanto in sede di stipula di **un nuovo contratto nel 2019** a seguito della **scadenza naturale** del contratto in essere alla data del 15.10.2018 (se le parti contraenti sono le medesime), ovvero un nuovo contratto stipulato nel 2019 con diversi contraenti.

L'unica **aliquota applicabile** è quella **del 21%** (al contrario delle locazioni di immobili abitativi che a determinate condizioni può essere applicata l'aliquota al 10%) **sull'intero canone di locazione**; non è prevista la possibilità di richiedere l'aggiornamento del canone e la validità dell'opzione è subordinata alla comunicazione preventiva al locatario.

Recentemente, poi, l'Agenzia è intervenuta fornendo alcuni **chiarimenti** su alcune casistiche specifiche. In particolare:

- nella [risposta all'istanza di interpello n. 297/2019](#) è stato precisato che gli **eredi** del defunto che **subentrano** *mortis causa* nei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili commerciali, stipulati dal defunto ed ancora in corso, **non possono optare** per la cedolare secca in quanto il contratto di locazione **risulta stipulato prima del 2019** e il subentro dell'erede **non configura la stipula di un nuovo contratto tra soggetti diversi**. Dalla risposta fornita, tuttavia, sembra che l'Agenzia ammetta la possibilità di esercitare l'opzione in caso di **proroga del contratto nel 2019**; viene infatti precisato che *"tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019"*;
- nella [risposta all'istanza di interpello n. 340/2019](#) viene chiarito che **è ammissibile l'opzione per la cedolare secca** in relazione ad un contratto di locazione di immobile commerciale in cui **il canone previsto sia in parte fisso ed in parte variabile** (calcolato nel caso di specie in percentuale ai ricavi del punto vendita della società conduttrice eccedenti una determinata soglia). Secondo l'Agenzia, infatti, *"appare evidente"* la differenza tra **l'aggiornamento del canone di locazione** per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta (che rientra nei divieti di cui all'[articolo 3, comma 11, D.Lgs. 23/2011](#)) e la **pattuizione di una quota del canone di locazione in forma variabile**, in quanto tale modalità di determinazione del canone è espressione della libertà accordata dalle parti di determinare il contenuto del contratto di locazione;
- nella [risposta all'istanza di interpello n. 364/2019](#) l'Agenzia delle entrate, con riferimento ad un contratto di locazione di immobile commerciale stipulato nel 2014 (avente durata 6+6 anni), ha precisato che **non è possibile** esercitare l'opzione per la cedolare secca neppure nel caso in cui, nel 2019, avvenga **il subentro di un nuovo conduttore nel contratto**. Il contratto di affitto originario, stipulato nel 2014, continua **infatti a svolgere i suoi effetti anche in relazione ad un nuovo conduttore**, senza necessità della risoluzione del contratto e della stipula di uno nuovo. Pertanto non è possibile beneficiare dell'agevolazione della cedolare secca, tenuto conto che risulta in corso un **contratto non scaduto e già esistente** alla data del 15 ottobre 2018.

Seminario di specializzazione

**IVA INTERNAZIONALE 2020 NOVITÀ  
NORMATIVE E CASISTICA PRATICA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## IVA

---

### ***Buoni pasto e ventilazione dei corrispettivi: chiarimenti dell'Agenzia***

di **Sandro Cerato**

Con due **risposte alle istanze di interpello** pubblicate sul sito dell'Agenzia delle entrate ieri pomeriggio ([n. 419](#) e [n. 420](#)), sono stati forniti interessanti chiarimenti sul nuovo adempimento relativo alla **memorizzazione e invio dei corrispettivi telematici** di cui all'[articolo 2, comma 1, D.Lgs. 127/2015](#); è stata inoltre pubblicata sul sito una **guida** sulla gestione dell'adempimento in esame.

Nella [risposta n. 419](#) l'Agenzia risponde ad un'istanza di interpello presentata da un soggetto esercente l'attività di ristorazione che accetta i **buoni pasto** a fronte dell'erogazione dei servizi di somministrazione di alimenti e bevande.

In merito a tale procedura, è bene ricordare che il **momento di effettuazione dell'operazione**, individuato ai sensi dell'[articolo 6 D.P.R. 633/1972](#), è collegato al **pagamento del corrispettivo**, trattandosi di **prestazioni di servizi**.

Pertanto, il momento rilevante ai fini Iva non coincide con l'**erogazione del servizio** e l'accettazione del buono pasto, bensì si deve aver riguardo alla successiva **emissione della fattura** nei confronti della società emittente i buoni pasto (che normalmente avviene alla fine di ciascun mese solare quale momento anticipatorio rispetto al pagamento del corrispettivo).

Tuttavia, precisa l'Agenzia nella risposta, ciò non significa che, completata la prestazione nei confronti del cliente, alla **ricezione del buono pasto** legittimante la stessa, il prestatore non debba emettere alcun documento.

Sul punto, infatti, è citata la [circolare 60/1983](#), secondo cui **"il pagamento del corrispettivo non assume rilevanza esclusiva al fini dell'obbligo del rilascio dello scontrino, sia per le cessioni di beni che per le prestazioni di servizi"**. In particolare, prosegue la circolare per la parte che qui interessa, anche per le **somministrazioni di alimenti e bevande all'atto della ultimazione della prestazione** senza pagamento del corrispettivo, deve essere rilasciato lo scontrino fiscale.

La precisazione in questione, sottolinea l'Agenzia, sia pure risalente ad un periodo in cui non sussisteva l'obbligo di trasmissione telematica dei corrispettivi, deve considerarsi valida anche per i soggetti che ricadono in tale obbligo (già dal 1° luglio 2019 o dal prossimo 1° gennaio 2020 per la generalità dei soggetti passivi).



Ciò comporta che all'atto dell'erogazione del servizio dovrà essere rilasciato un **documento commerciale anche se il corrispettivo non è stato "riscosso"**.

Nell'ambito dei **dati da trasmettere telematicamente** (individuati nel **provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 182017 del 28.10.2016**, attuativo dell'[articolo 2, comma 4, D.Lgs. 127/2015](#), e modificato dal [provvedimento prot. n. 99297 del 18.04.2019](#)) è previsto che confluiscono nei **corrispettivi inviati telematicamente** anche i dati relativi agli **importi non riscossi** e quelli relativi ai **ticket restaurant**.

Nelle specifiche tecniche, infatti, si precisa che *"nel caso di corrispettivi non riscossi ma per i quali il cliente ha fornito il controvalore in buoni pasto, nel **documento commerciale si può riportare, a titolo puramente figurativo, l'aliquota Iva propria di ciascun prodotto, sebbene tale Iva non rappresenti l'imposta effettiva sulla singola transazione ma sarà meramente figurativa (nel caso di buono pasto, trattandosi di servizio sostitutivo di mensa, si applica l'aliquota propria della somministrazione di alimenti bevande). Nel tracciato "Allegato – Tipi Dati per i Corrispettivi" i valori dei corrispettivi non riscossi sono inglobati nel **valore complessivo dei corrispettivi**, distinti per aliquota"***.

La **successiva emissione della fattura**, quale momento impositivo dell'operazione, non determina quindi alcuna duplicazione dell'imposta (in quanto la debenza della stessa sorge solo in tale momento) e la **liquidazione periodica dell'Iva** dovrà tener conto solo dell'**imposta emergente dalla fattura**.

L'Agenzia conclude affermando che *"il principio richiamato sarà tenuto presente in caso di disallineamento tra i dati trasmessi telematicamente e l'imposta liquidata periodicamente"*.

Si conferma quindi un "cronico" **disallineamento tra quanto inviato telematicamente e quanto risultante dalle liquidazioni periodiche del soggetto Iva**.

Con la [risposta n. 420](#), invece, l'Agenzia risponde in merito ad un quesito posto da un soggetto esercente un'attività rientrante nella cd. **ventilazione dei corrispettivi**, nell'ambito delle quali l'aliquota Iva non può essere indicata nel documento commerciale poiché la **ripartizione tra le differenti aliquote avviene solamente in sede di liquidazione periodica**.

In tali casi l'Agenzia ammette la possibilità di **inserire nel documento commerciale la dicitura "AL – Altro non Iva" in luogo dell'aliquota Iva**.

Master di specializzazione

# IVA NAZIONALE ED ESTERA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## ACCERTAMENTO

---

### ***L'inidoneità delle quotazioni OMI a fondare gli accertamenti immobiliari***

di **Angelo Ginex**

Per i **trasferimenti immobiliari** l'indicazione del corrispettivo o del valore del bene oggetto di alienazione è necessaria ai fini dell'applicazione delle **imposte dirette e indirette** gravanti sulla transazione.

A differenza delle imposte dirette (Irpef e Ires) o dell'Iva, che sono imposte di corrispettivo, dacché la base imponibile derivante dal trasferimento di immobili viene determinata sulla base del corrispettivo pagato dal cessionario, le **imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale** sono imposte di **valore**, in quanto la base imponibile è rappresentata dal «*valore del bene o del diritto alla data dell'atto*», a meno che non si tratti di atti soggetti a condizione ex [articolo 43 D.P.R. 131/1986](#).

In linea generale, l'[articolo 51, comma 1, D.P.R. 131/1986](#) stabilisce che per **valore** si assume «*quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto*», mentre al successivo **comma 2** precisa che, per gli atti che hanno per oggetto **beni immobili** o diritti reali immobiliari, per valore si intende quello **venale in comune commercio**.

Come noto, nei trasferimenti immobiliari non viene **mai** indicato **separatamente** il **valore** dell'immobile ed il **corrispettivo** pattuito, per cui, in un primo momento, le imposte sono liquidate e versate sul corrispettivo ivi indicato dalle parti (c.d. **imposta principale**).

Successivamente, però, in sede di eventuale accertamento di valore, che, ai sensi dell'[articolo 76, comma 1-bis, D.P.R. 131/1986](#), deve essere emesso, a pena di decadenza, entro 2 anni dal pagamento dell'imposta principale, è possibile che l'Amministrazione finanziaria contesti l'**incongruenza** del corrispettivo indicato in atto rispetto al **valore venale in comune commercio**.

Ai sensi dell'[articolo 51, comma 3, D.P.R. 131/1986](#), tale valutazione può assumere quali parametri di riferimento:

1. i **trasferimenti** a qualsiasi titolo e le **divisioni** e **perizie giudiziarie**, anteriori di non oltre 3 anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, aventi per oggetto gli **stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo)**;

2. il **reddito netto** di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari (**criterio della capitalizzazione**);
3. **ogni altro elemento di valutazione**, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai Comuni.

Tra gli **altri elementi di valutazione** si annoverano la **valutazione automatica** (Cfr., **Cass., sent. n. 15080/2001**), i **criteri matematici** individuati dal [provvedimento AdE del 27.7.2007](#), le **perizie** di rivalutazione fiscale dei terreni ex [articolo 7 L. 448/2001](#) e le **quotazioni OMI**.

Con specifico riferimento a quest'ultime, in giurisprudenza constavano **due opposti orientamenti**:

1. da un lato, si è detto che l'Amministrazione finanziaria è **legittimata a procedere in via induttiva** all'accertamento dei redditi del cedente, basato sull'inferiorità del corrispettivo al valore stimato dall'Agenzia delle Entrate **in base ai valori di mercato (quotazioni OMI)**, competendo al contribuente provare di aver in concreto venduto al prezzo evidenziato in atto (Cfr., , **sent. n. 1505/1991**);
2. dall'altro lato, è stato precisato che **le quotazioni OMI non possono costituire prova sufficiente ex se a dimostrare l'inattendibilità del prezzo indicato dalle parti nel contratto**, qualora esse non siano accompagnate da indicazioni documentali o presuntive gravi, precise e concordanti atte a fondare la presunzione di un corrispettivo di vendita superiore (Cfr., , **sent. n. 16700/2005**).

Più recentemente, sembra consolidarsi l'orientamento secondo il quale **le quotazioni OMI**, risultanti dal sito *web* dell'Agenzia delle Entrate, **non costituiscono fonte tipica di prova**, ma **strumento di ausilio e di indirizzo** per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima (Cfr., [Cass. sent. n. 26376/2019](#); *idem*, **Cass. ord. n. 25707/2015**; [Cass. sent. n. 21569/2016](#)).

In definitiva, le **stime OMI**, quali meri valori presuntivi ed indiziari, **non sono idonee** a fondare gli accertamenti di maggior valore effettuati dall'Amministrazione finanziaria, ma possono essere considerate ragionevolmente **attendibili se integrate da altri elementi probatori**, quali, ad esempio, la concessione di **mutui** agli acquirenti **per importi superiori** ai corrispettivi di vendita fatturati, l'**incongruenza** tra i **corrispettivi** delle unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, l'**antieconomicità** della **politica di prezzo** praticata dall'impresa cedente o le **movimentazioni finanziarie sospette**.

Seminario di specializzazione

## **IL SINDACO E IL REVISORE ALLA LUCE DELLA RIFORMA DEL CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## DICHIARAZIONI

---

### ***Disciplina della soccida verde***

di **Luigi Scappini**

Molto spesso si sente parlare di **soccida verde**, una particolare tipologia di **contratto** che si realizza nel **mondo agricolo** e che si caratterizza sia per il fatto di **non** essere **ricompreso** e disciplinato nella **L. 203/1982**, sia per **non** trovare, a differenza di quanto accade per la soccida animale, un **riscontro** nel **codice civile**.

A differenza della soccida animale, però, quella **verde**, a mezzo dell'[articolo 1, comma 176, L. 244/2007](#) (la cd. Finanziaria 2008), ha trovato una propria **disciplina specifica** da un punto di vista **tributario** "forzando", di fatto, i concetti di reddito agrario, in quanto, come vedremo, si riconosce una **tassazione su base catastale** a una prestazione di servizi che, al contrario, di norma, viene alternativamente **tassata forfettariamente** ai sensi dell'[articolo 56-bis, comma 3, Tuir](#) o in via **analitica su opzione**.

Sulla falsariga di quanto avviene nella **soccida animale** ove due soggetti (soccidante e soccidario) si associano per l'allevamento e lo sfruttamento di una certa quantità di bestiame, nella soccida verde **un soggetto**, che può anche non rivestire la figura di imprenditore agricolo come definito ai sensi dell'[articolo 2135 cod. civ.](#), stipula un **contratto** con un altro soggetto **affinché** quest'ultimo **esegua un ciclo produttivo o una parte** di esso in relazione a dei vegetali.

Il **committente** è il reale **proprietario delle piante**, con la conseguenza che il **soccidario** effettua una **coltivazione per c/terzi** non essendo egli proprietario dei vegetali. Se viene meno la disponibilità da parte del soccidario del fondo, non si è più in presenza di una soccida verde ma di una **prestazione di servizi vera e propria**.

Come anticipato, da un punto di vista **fiscale**, per effetto di quanto previsto dall'[articolo 33, comma 2-bis, Tuir](#) "Sono considerate produttive di **reddito agrario** anche le attività di coltivazione di prodotti vegetali per conto terzi svolte nei limiti di cui all'articolo 32, comma 2, lettera b)".

Per effetto di quanto previsto, il **soccidario**, per poter dichiarare un **reddito agrario** deve svolgere l'attività rispettando i **requisiti** richiesti dall'[articolo 32 Tuir](#) e quindi, *in primis*, deve svolgere un **intero ciclo biologico** o una **fase necessaria** dello stesso. Se delimitare l'intero ciclo biologico di una pianta non crea particolari difficoltà, qualche perplessità potrebbe sorgere nella delimitazione delle **fasi essenziali**. Tuttavia, nella pratica, si suole suddividere il ciclo intero nei seguenti 3 steps:

- **da talea a piantina in vaso;**
- **da piantina a pianta verde;** e

- **da pianta verde a pianta fiorita.**

Il **secondo requisito** che deve obbligatoriamente essere rispettato, nel caso di coltivazione in serra, è dato dall'**estensione della coltivazione** che non può superare il **doppio della superficie su cui insiste**. In altri termini, il reddito agrario copre fino al secondo bancale, superato il quale la produzione eccedente diviene produttiva di un reddito di impresa determinato, a seconda del coltivatore, **forfettariamente** ([articolo 56-bis, comma 1, Tuir](#)) o **analiticamente**.

Da un punto di vista **Iva**, il **soccidario** non effettua la cessione di alcuna pianta, ma si limita ad eseguire delle **prestazioni di servizi** nei confronti di un soggetto terzo.

Per quanto riguarda l'**aliquota Iva** applicabile, ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 16, comma 3, D.P.R. 633/1972](#), alla prestazione di servizi si applica la **stessa** aliquota che sarebbe applicabile in caso di **cessione** dei **beni** prodotti e, quindi, il 10%.

In sede di calcolo dell'Iva a debito, il committente potrà applicare la disciplina di cui all'[articolo 34-bis D.P.R. 633/1972](#) la quale prevede che *"l'imposta sul valore aggiunto è determinata riducendo l'imposta relativa alle operazioni imponibili in misura pari al 50 per cento del suo ammontare, a titolo di **detrazione forfettaria** dell'imposta afferente agli **acquisti** ed alle **importazioni**."*

Ai sensi del successivo **comma 2**, è data facoltà di **optare** per la detrazione Iva secondo le **regole ordinarie**.

Il **committente**, nel caso in cui sia un **commerciante**, dichiarerà sempre un **reddito di impresa** per la cessione della piante coltivate dal terzo; al contrario, se è un **imprenditore agricolo**, potrà far rientrare la cessione dei vegetali oggetto della soccida verde nel **reddito agrario**, a **condizione** che lo stesso **esegua** almeno un'ulteriore **fase** necessaria del **ciclo biologico**.



Master di specializzazione  
**CORSO PRATICO - OPERATIVO PER LA GESTIONE DELLE AZIENDE AGRICOLE**  
Scopri le sedi in programmazione >