



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Cessione di terreni agricoli ed edificabili: guida al trattamento Iva/registro

di Mauro Muraca

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più



Normativa

Articolo 36, comma 1, DL 223/2006

Articolo 40, D.P.R. 131/1986

Articolo 2, comma 4-bis, D.L 194/2009

Articolo 1, comma 86-ter, L. 197/2022

Articolo 9, D.P.R. 601/1973

Articolo 7, L. 36/2024

Prassi

Studio del Notariato n. 16-2018/T

Giurisprudenza

Cassazione n. 23845/2016

Cassazione n. 7513/2016

Cassazione n. 20950/2015

Cassazione n. 23316/2013

Cassazione n. 25522/2011

Per individuare il corretto trattamento Tributario (ai fini Iva e registro) degli atti di trasferimento delle aree, assume particolare importanza la definizione esistente di terreno edificabile e di terreno non edificabile, in quanto le diverse tipologie di aree sono assoggettate a prelievi impositivi differenti.



Definizione terreno edificabile e trattamento impositivo

Ai sensi dell'[articolo 36, comma 1, D.L. 223/2006](#), un'area è da considerarsi 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.



Nota bene

Per strumenti urbanistici generali **si intendono**:

- il **piano regolatore** generale **comunale**;
- il **piano regolatore** generale **intercomunale**;
- il **piano di fabbricazione**.

Con l'adozione di tale norma di carattere generale - applicabile a tutti i tributi di maggiore rilevanza dell'ordinamento tributario (iva, imposta di registro, imposte sui redditi e tributi locali) - è stato stabilito sostanzialmente che:

- un terreno è considerato edificabile, ai fini fiscali, anche quando lo strumento urbanistico non è efficace per mancanza dell'approvazione da parte della regione;
- un terreno può già considerarsi edificabile anche in mancanza degli strumenti attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, ecc.), in assenza dei quali non è possibile concretamente procedere con la costruzione.

Significato di "suscettibile di utilizzazione edificatoria"

Secondo un orientamento della Suprema Corte di cassazione (sentenza n. 23845/2016, Cassazione n. 7513/2016, sentenza n. 20950/2015 e sentenza n. 23316/2013) è "*suscettibile di utilizzazione edificatoria*" qualunque terreno sul quale **è possibile costruire qualcosa**, in base alla normativa urbanistica.



Nota bene

Possono essere considerati “**suscettibili di utilizzazione edificatoria**”:

- i terreni in cui è possibile edificare con singoli permessi di costruire (o equivalenti) perché ricadenti in zona già urbanizzate;
- i terreni **ricadenti in zone di espansione** in cui è necessario predisporre, attraverso appositi strumenti di regolamento del territorio, le urbanizzazioni necessarie per i nuovi insediamenti.

Stando all’orientamento giurisprudenziale testé citato, sembrerebbe, quindi, che “*non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria*” solamente i terreni sui quali non è possibile costruire alcunché, mentre lo **sarebbero tutti gli altri terreni**.



Non è neppure “suscettibile di utilizzazione edificatoria” **il terreno destinato ad attrezzature sportive** con un indice di edificabilità minimo e funzionale alla sola **realizzazione di strutture collegate a tale destinazione** (Cassazione n. 25522/2011).

Trattamento Iva/Registro del trasferimento dei terreni edificabili

La cessione da parte di un **soggetto passivo Iva** di un terreno edificabile è **imponibile Iva**, con **aliquota del 22% e sconta**, in applicazione del principio di alternatività Iva – registro ([articolo 40 D.P.R. 131/1986](#)), **l’imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa** (200 euro cadauna).

Cessione di area edificabile effettuata da un soggetto Iva

| Trattamento Iva | Imposta di registro | Imposta ipotecaria | Imposta catastale |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Imponibile Iva con aliquota | 200 euro | 200 euro | 200 euro |



22%

Cessione di un'area edificabile effettuata da un privato

La cessione di un'area edificabile effettuata da un privato, essendo un'operazione **fuori campo Iva**, è soggetta, ai fini dell'imposizione indiretta, al seguente **trattamento impositivo**:

- imposta di **registro in misura pari al 9%** (con il minimo di 1.000 euro);
- imposta ipotecaria e **catastale nella misura fissa di 50 euro**.



Nota bene

Con riferimento a tali atti **vige totale esenzione dall'imposta di bollo**, dai tributi speciali **catastali e dalle tasse ipotecarie**.

Cessione di area edificabile da parte di un soggetto non Iva

| Trattamento IVA | Imposta di registro | Imposta ipotecaria | Imposta catastale |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Fuori campo IVA | 9% (con il minimo di 1.000 euro) | 50 euro | 50 euro |

Definizione terreno agricolo

I terreni che non rientrano nella categoria definita dall'[articolo 36, comma 1, D.L. 223/2006](#), come sopra argomentata, sono da qualificare come non edificabili. Secondo la prassi notarile (studio del Notariato n. 16-2018/T), tra i terreni non edificabili rientrano:

- i terreni agricoli;



I terreni agricoli possono **anche essere suscettibili di utilizzazione edificatoria** e su di essi è possibile **svolgere una limitata attività edificatoria** destinata a dotare il fondo delle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle necessarie **per l'abitazione di chi vive e lavora sul fondo**.

- i terreni non edificabili e non agricoli.



ESEMPIO

Sono degli esempi **terreni non edificabili e non agricoli**:

- le **zone di rispetto** o le aree destinate al verde pubblico o privato;
- le aree classificate come edificabili, ma **prive di qualsiasi capacità volumetrica**;
- le aree classificate come **agricole, ma destinate a cava o miniera**;
- le aree classificate come **agricole, ma con terreno sterile o con pendii** o scosceso o con boschi non destinabili a produzione e raccolta del legname;
- le aree **gravate da vincoli di inedificabilità**.

Riassumendo, quindi, alla luce di quanto appena illustrato, la prassi notarile è del parere che debbano **essere esclusi dal novero dei “terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria”**:

- i terreni ricadenti in zone in cui gli strumenti urbanistici prevedono un **indice di fabbricabilità pari o inferiore a 0,03 mc/mq**;
- terreni **ricadenti in una zona ove**, con il minimo indice di edificabilità (di mc 0,03 per mq), sono ammesse costruzioni per uso abitativo **non strettamente funzionale all'uso agricolo**.

Trattamento Iva/Registro della cessione dei terreni non edificabili

Per quanto riguarda i terreni agricoli trova applicazione - **per tutte le tipologie di contribuenti** (privati ed esercenti attività di impresa arte e professione) - il **medesimo trattamento impositivo** ai fini delle imposte indirette, con l'effetto che **l'atto di trasferimento di tali aree**:

- può beneficiare delle **agevolazioni per la piccola proprietà contadina** (se ricorrono le condizioni prescritte dall'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#)), con conseguente applicazione **dell'imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa** (200 euro cadauna) e **l'imposta catastale in misura proporzionale** (1%);
- sconta **l'imposta di registro in misura pari al 15%** (con il minimo di 1.000 euro) e le imposte ipo- catastali in misura fissa (50 euro cadauna), se il cessionario **non è un imprenditore agricolo professionale** (IAP) oppure un coltivatore diretto (CD), ovvero è **uno IAP o CD non iscritto alla relativa gestione assistenziale e previdenziale**;
- sconta **l'imposta di registro in misura pari al 9%** e le imposte ipo-catastali in misura fissa (50 euro cadauna), se il cessionario è **un imprenditore agricolo professionale** (IAP) oppure un coltivatore diretto (CD), ovvero è **uno IAP o CD iscritto alla relativa gestione assistenziale e previdenziale**.

Cessione di area NON edificabile effettuata da un soggetto Iva/ privato



Trattamento
IVA

Fattispecie

Imposta
di registro

Imposta
ipotecaria

Imposta
catastale