

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

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