

Risposte AI sulla fiscalità derivante dalla cessione dei terreni agricoli ed edificabili

SCOPRI LA SOLUZIONE EDITORIALE DI FISCOPRATICO!

CASI d'USO AI di EUROCONFERENCEinPRATICA

02 dicembre alle 11.00 - partecipa al webinar gratuito >>



Ai fini del corretto **trattamento tributario degli atti di trasferimento delle aree**, assume particolare rilievo la distinzione esistente tra **terreno edificabile e terreno non edificabile**.

La nozione di **terreno edificabile** è contenuta all'[articolo 36, comma 1, D.L. 223/2006](#), a mente del quale 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**. Diversamente, i **terreni che non rientrano nella citata categoria**, sono da **qualificare come non edificabili**. Tra i terreni non edificabili rientrano: i **terreni agricoli** e i **terreni non edificabili e non agricoli**.

In particolare, ai fini delle imposte indirette, **se il terreno è edificabile**, la sua cessione da parte di un soggetto passivo IVA **è imponibile all'imposta sul valore aggiunto** con aliquota del 22% e sconto, 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). Diversamente, **è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA**, ai sensi dell'[articolo 2, comma 3, lettera c\), D.P.R. 633/1972](#), **la cessione di un terreno che ha natura non edificabile**, con l'effetto che la cessione in parola scontrerà le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, contemplate dall'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

Inoltre, la **cessione a titolo oneroso di terreni** da parte dei soggetti non imprenditori può generare un reddito imponibile in capo al soggetto alienante. In particolare, le fattispecie in questione sono quelle **che rientrano nelle lettere a) e b) dell'articolo 67, comma 1, Tuir**. Secondo questa disposizione del Testo unico, rientrano tra i redditi diversi:

- le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici (lett. a);
- le plusvalenze realizzate **mediante cessione a titolo oneroso di terreni agricoli** acquistati **da non più di 5 anni**, esclusi quelli acquisiti per successione (lett. b);

- **in ogni caso**, le plusvalenze realizzate a seguito di **cessioni a titolo oneroso di terreni “suscettibili di utilizzazione edificatoria”** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (lett. b).

Riportiamo, di seguito, le **principali risposte dal sistema di intelligenza artificiale** in merito al trattamento tributario derivante dalla **cessione di terreni agricoli ed edificabili**.

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

Un mio cliente intende acquistare un terreno edificabile, quale è la tassazione ai fini Iva e imposta di registro?

Per l'acquisto di un terreno edificabile, la tassazione ai fini IVA e imposta di registro è la seguente:

- Se il venditore è un soggetto passivo IVA (ad esempio, un'impresa), l'operazione è soggetta a IVA con aliquota ordinaria del 22%.
- In questo caso, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa di € 200,00.
- Se il venditore non è un soggetto passivo IVA (ad esempio, un privato), l'operazione è fuori campo IVA.
- In questo caso, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale del 9% sul valore del terreno.

È importante verificare la specifica situazione del venditore per determinare correttamente la tassazione applicabile. [1] [2] [3] [4] [5]

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autoriali comprese nelle licenze attive)

mi spieghi la differenza tra un terreno edificabile e terreno agricolo?

La differenza tra un terreno edificabile e un terreno agricolo si basa principalmente sulla destinazione d'uso stabilita dagli strumenti urbanistici:

- **Terreno edificabile:** È un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune. Può essere considerato edificabile anche se lo strumento urbanistico non è ancora approvato dalla regione o se mancano gli strumenti attuativi. È soggetto a imposte specifiche, come l'IVA al 22% per le cessioni da parte di soggetti passivi IVA.
- **Terreno agricolo:** È destinato principalmente all'uso agricolo e può avere una limitata attività edificatoria per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola e per l'abitazione di chi vive e lavora sul fondo. Non è considerato edificabile ai fini fiscali, anche se è possibile costruire opere strumentali alla coltivazione.

In sintesi, la principale differenza risiede nella destinazione d'uso e nelle possibilità edificatorie stabilite dagli strumenti urbanistici. [1] [2] [3]

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autoriali comprese nelle licenze attive)

Quando un'area si definisce "a scopo edificatorio"?

Un'area si definisce "a scopo edificatorio" quando è utilizzabile per costruzioni in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. In particolare:

- Deve essere prevista come edificabile dal Piano Regolatore Generale (PRG) o dalla relativa variante adottati dal Consiglio comunale.
- Non è necessario che il piano sia approvato dalla Regione o che siano stati adottati strumenti attuativi come piani particolareggiati o di lottizzazione.
- La destinazione edificatoria può essere considerata anche se lo strumento urbanistico è solo "in itinere".

In sintesi, l'area è considerata edificabile se risulta tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal comune. [1] [2] [3] [4] [5]

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

un mio cliente intende vendere un terreno agricolo. In tal caso devo determinare la plusvalenza?

Sì, in caso di vendita di un terreno agricolo, è necessario determinare la plusvalenza se il terreno è stato acquistato o costruito da non più di cinque anni. La plusvalenza imponibile si individua come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Ecco i passaggi principali:

- Se il terreno è stato acquistato da più di cinque anni, non è necessario determinare la plusvalenza.
- Se il terreno è stato acquistato a titolo gratuito, il prezzo di acquisto è pari al valore normale del terreno alla data di inizio delle operazioni che danno luogo a plusvalenza.
- Nel caso in cui il contribuente abbia proceduto alla rivalutazione del terreno, deve essere indicato il valore rivalutato, determinato sulla base della perizia di stima asseverata.

[1] [2] [3] [4] [5]

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

un mio cliente intende vendere un terreno edificabile posseduto da più di 5 anni, sconta plusvalenza in caso di cessione?

Sì, la cessione di un terreno edificabile genera una plusvalenza imponibile, indipendentemente dalla durata del possesso. Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. b), Tuir, le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria sono sempre soggette a tassazione. La plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti al bene. [1] [2] [3] [4] [5]