

IMPOSTE SUL REDDITO

Dies a quo del quinquennio in caso di passaggio di terreno da agricolo a cava

di Luigi Scappini, Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

Master di specializzazione

Immobili e fisco

Scopri di più

La **Corte di Cassazione** con 2 recenti arresti, **sentenze n. 1026/2022** e **n. 1404/2022**, ha affermato il principio per cui i **terreni** classificati quali **agricoli**, una volta che, per effetto delle necessarie autorizzazioni amministrative, possono essere **sfruttati** quali **cave** estrattive, devono essere oggetto di una **modifica** nell'**accatastamento**, in quanto sono classificati quali **D/1 "opifici"**, come del resto previsto dalle stesse **istruzioni DOCFA** disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La necessità di tale cambio di classificazione catastale deriva dalla circostanza che, una volta terminato l'*iter* autorizzativo, il **"terreno"** è **suscettibile di autonoma funzionalità** e redditività.

La **cessione** o il **conferimento** della **cava** da parte di una **persona fisica** o di una **società semplice** genera una **plusvalenza imponibile**? E se sì, a quali condizioni?

Lo **sfruttamento** della **cava**, infatti, comporterà necessariamente l'utilizzo di una **forma giuridica commerciale**, infatti, nell'ipotesi di detenzione da parte di una società semplice, **tale attività è inibita** in quanto, come noto, tale forma societaria non può svolgere attività di natura commerciale.

In entrambi i casi, persona fisica e società semplice, la **norma** di riferimento è l'**art. 67, comma 1, lett. b), TUIR**, ai sensi del quale si considerano **redditi diversi** le **plusvalenze** realizzate mediante **cessione** a titolo oneroso di **beni immobili** acquistati o costruiti da **non più di 5 anni**, esclusi quelli acquisiti per successione.

In altri termini, il Legislatore individua nel **quinquennio** del possesso del bene il **discrimine** per poter considerare o meno l'operazione da cui deriva l'eventuale plusvalenza, quale **meritevole di tassazione** o meno.

Il possibile **dubbio** in merito alla cava che originariamente risultava accatastato quale terreno agricolo concerne il **dies a quo** da prendere in considerazione ai fini del **conteggio** del

quinquennio.

In particolare, il dubbio potrebbe nascere in ragione del **passaggio** del bene dal **Catasto** terreni a quello **urbano**; tuttavia, a parere di chi scrive, a **prescindere** da tale **modifica** nel classamento, con conseguente venir meno della natura di terreno in ragione di quella di opificio, esso **non incide** sul *dies a quo* che **rimane** quello **originario** dell'entrata in possesso del terreno.

Tale conclusione deriva dalla circostanza che l'[art. 67, TUIR](#), fa riferimento a un **generico concetto** di **beni immobili** tra i quali **confluiscono** sia i **terreni** che i **fabbricati**.

Discorso diverso, infatti, deve essere fatto per quei **terreni** che **cambiano destinazione** essendo stati oggetto o di un piano di **lottizzazione** o di **opere** intese a renderli **edificabili** o, ancora, dell'**attribuzione** della natura di **edificabile**.

In tali casi, la **norma** prevede **regole impositive differenti**, rispettivamente alle [lett. a\) e b\) dell'art. 67, TUIR](#), **prevendo l'imponibilità**:

1. per 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; e
2. per 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**,

in entrambi i casi **a prescindere dal periodo di possesso**.

A conferma di tale impostazione, depone, sebbene riferita all'eventuale ricomprensione nel reddito agrario, la [risoluzione n. 137/E/2002](#) in cui l'Agenzia delle Entrate ha affermato che *«La cessione di un terreno divenuto edificabile in base ai nuovi strumenti urbanistici esula dal normale esercizio dell'impresa agricola e i relativi ricavi non possono ritenersi assorbiti dalla tassazione forfetaria del reddito agrario in quanto il valore economico dell'operazione è determinato proprio dalla perdita del carattere agricolo e dall'acquisizione della nuova qualificazione edificatoria del terreno, la quale risulta estranea alla determinazione della rendita catastale»*. In altri termini, la **perdita della natura agricola** del fondo, a prescindere dalla prosecuzione nell'utilizzo all'interno dell'azienda agricola, e **l'acquisto di quella edificabile**, fa sì che le regole di **determinazione del reddito** devono essere quelle stabilite per i **terreni edificabili**.

Nel caso **differente di passaggio del bene da terreno agricolo a cava**, e quindi **a opificio**, non si ha una modificazione, ai fini dei redditi diversi, della natura del bene, con conseguente applicazione delle regole ordinariamente previste per i beni immobili che individuano nel **possesso ultra-quinquennale il discrimine ai fini dell'imponibilità** o meno dell'eventuale **plusvalenza che si origina**.