

Una risoluzione dell'Agenzia delle entrate sul trattamento fiscale nella cessione di fondi edificabili

# Sempre con Iva la vendita di terreni

## Gli obblighi di imposta anche se il produttore è in esonero

Sabato 17 Marzo 2007

ItaliaOggi

DI ROBERTO ROSATI

Il produttore agricolo che si avvale del regime di esonero previsto per i «minimi», quando vende il terreno qualificato edificabile, deve versare l'Iva corrispostagli dall'acquirente, al netto dell'imposta sulle eventuali spese afferenti l'operazione. Inoltre, poiché il terreno non è un bene ammortizzabile, il corrispettivo della cessione rileva ai fini della verifica dei presupposti per l'esonero nell'anno successivo. Sotto il profilo reddituale, la cessione può generare plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67, lettera b), del Tuir. Sono le precisazioni contenute

nella risoluzione n. 54 del 16 marzo 2007, con la quale l'Agenzia delle entrate chiarisce il trattamento tributario delle cessioni di terreni edificabili appartenenti a produttori agricoli esonerati da tutti gli obblighi Iva in base all'art. 34, sesto comma, del dpr 633/72. Si ricorda che tale disposizione, come riformulata con effetto dal 2007, accorda l'esonero ai produttori che hanno realizzato, nell'anno precedente, un volume d'affari non superiore a 7 mila euro, costituito per almeno due terzi da cessioni di prodotti compresi nella prima parte della tabella A allegata al dpr 633/72. Come chiarito con la circolare n. 328/97, l'esonero viene meno a partire dall'anno successivo a quello di superamento della soglia, ovvero dallo

stesso anno qualora si riscontri l'avvenuto superamento del limite di un terzo di operazioni «extratabella».

L'Agenzia ricorda anzitutto che con risoluzione n. 137/2002 è stato dichiarato, in conformità all'orientamento della giurisprudenza, che la cessione del terreno edificabile appartenente a un'impresa agricola è soggetta all'Iva, qualora il terreno sia stato precedentemente

destinato alla produzione agricola. Ricorda inoltre che con risoluzione n. 430065/1991 è stato precisato che la vendita di un terreno solo parzialmente edificabile, a fronte di un prezzo indistinto, è invece esclusa dall'imposta.

Posto che nell'istanza di interpellato non è stato precisato se il terreno sia totalmente edificabile né se sia stato utilizzato dal cedente per l'attività agricola, l'Agenzia osserva che solo al ricorrere di entrambe le predette condizioni la cessione è soggetta a Iva; diversamente scunterà l'imposta proporzionale di registro.

Nell'ipotesi in cui la cessione ricada nella sfera dell'Iva, il fatto che cedente sia un agricoltore in regime di esonero comporta che l'obbligo di fatturazione sia assolto dal cessionario, il quale deve emettere autofattura con le modalità e nei termini dell'art. 21 del dpr 633/72, indicandovi il prezzo di vendita e l'Iva del 20%, consegnandone una copia al cedente. Il

cessionario pagherà l'imposta direttamente al cedente, registrando poi la fattura ai sensi dell'art. 25. Da parte sua, «il produttore agricolo è tenuto a versare l'imposta riscossa dal cessionario, dopo avere detratto l'Iva assolta all'acquisto dei beni non ammortizzabili e dei servizi esclusivamente afferenti le operazioni stesse». Da questo passaggio non è però chiaro se il versamento debba effettuarsi in ogni caso oppure, come pare desumersi dalla circolare 328/97, solo nel caso in cui, a consuntivo, risulti confermato che l'importo delle operazioni «extratabella» sia superiore al limite di un terzo delle operazioni complessivamente effettuate, comprensive delle cessioni di beni ammortizzabili. In tale seconda ipotesi, ferma restando l'applicazione per l'intero anno delle aliquote compensative sulle cessioni di prodotti agricoli e ittici effettuate e fermo restando l'obbligo di autofatturazione da parte del cessionario o committente, l'agricoltore dovrà effettuare, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione annuale, le annotazioni riepilogative dettagliatamente richiamate nella risoluzione (e già nella circolare n. 328/97). Nell'anno successivo a quello di superamento del terzo, poi, occorre sempre fare riferimento al volume d'affari complessivamente conseguito, escludendo a tal fine le cessioni di beni ammortizzabili; viene però rammentato che i terreni, ancorché edificabili, non rappresentano beni ammortizzabili (risoluzione 113/1006). Alla cessione di terreni edificabili, precisa infine l'Agenzia, si applica la disciplina di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir, concernente i redditi diversi.

