Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di sabato 3 Agosto 2019

IVA

È fuori campo Iva la cessione di un terreno edificabile da parte dell'imprenditore agricolo

di **Angelo Ginex**

Sconta l'**imposta di registro** proporzionale e **non** l'**Iva** la **cessione** di un **terreno** divenuto **edificabile** di proprietà di un **imprenditore agricolo** e da lui in precedenza **coltivato**, non potendo essere compreso tra i beni strumentali da assoggettarsi ad Iva, in caso di cessione ad altri soggetti. È questo il principio di diritto sancito dalla **Corte di Cassazione** con ordinanza n. 20149 del 25.07.2019.

La vicenda trae origine dalla notifica di un **avviso di accertamento** mediante il quale veniva ripresa a tassazione l'**Iva non versata** in relazione alla **vendita** di un **terreno edificabile** da parte di un imprenditore agricolo.

Il contribuente impugnava l'atto impositivo presso i competenti giudici tributari, ma la domanda di annullamento veniva **rigettata** tanto in primo, quanto in secondo grado.

Pertanto, egli si risolveva nel presentare **ricorso per cassazione**, deducendo la violazione e la falsa applicazione di legge, *ex* articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c., in relazione agli articoli 2082 cod. civ.**,** 65 D.P.R. 917/1986 e 2 **e** 4, comma 1, D.P.R. 633/1972.

Deduceva, inoltre, vizio di motivazione, *ex* articolo 360, comma 1, n. 5 c.p.c., nella parte in cui la sentenza d'appello riteneva di confermare l'**assoggettabilità all'Iva** della **cessione** del **terreno edificabile**, già asserita dai giudici di prime cure.

I supremi Giudici, in accoglimento delle doglianze del ricorrente, pare abbiano definitivamente chiarito la *vexata quaestio* riguardante l'**imponibilità** ai fini **Iva** della cessione di un **terreno** divenuto **edificabile**, da parte di un **imprenditore agricolo**.

Nella specie, essi hanno rilevato come, secondo un **orientamento più risalente** nel tempo, la **cessione** di un terreno edificabile **non** potesse scontare l'**Iva**, attesa l'**inidoneità** di detti cespiti a costituire **beni strumentali** dell'impresa agricola, non potendo essere destinati alla coltivazione, alla silvicoltura o all'allevamento (Cass., n. 27576/2008**; Cass., n. 1935/2001**).

Secondo un **filone** giurisprudenziale **più recente**, invece, l'**imponibilità Iva** sarebbe **condizionata** dalla **concreta destinazione d'uso** riservata al terreno edificabile da parte dell'imprenditore, e quindi:

- la cessione sconterebbe l'**Iva** laddove l'imprenditore abbia destinato il terreno all'**attività agricola d'impresa**;
- la cessione sarebbe **fuori campo Iva**, e soggetta quindi all'imposta di registro proporzionale alla cessione del terreno, laddove esso, pur essendo appartenente all'impresa agricola, sia ad essa **estraneo**, ossia **non** sia mai stato **coltivato** oppure **non** sia mai stato **destinato all'attività agricola** (, n. 27576/2008**; n. 1935/2001**).

Detta ultima interpretazione, in particolare, ha ricevuto **conferma** anche **dall'Amministrazione finanziaria**, la quale ha affermato che le cessioni di terreni edificabili, se effettuate da imprenditori agricoli che li hanno in precedenza destinati alla produzione agricola, scontano l'Iva (circolare AdE 18/E/2013).

Tra i due orientamenti avvicendatisi nel corso del tempo, la giurisprudenza più recente, assieme ai giudici della controversia in rassegna, pare, tuttavia, aver preferito quello **più risalente**, in quanto il **terreno** agricolo divenuto **edificabile** si trasforma in un ***quid novi***, ossia in un bene del tutto diverso da quello precedente (**Cass., n. 15007/2015;** n. 3436/2015**;** Cass., n. 2017/2019).

Tanto trova ulteriore conferma, poi, nell'**aumento di valore** e di **attrattività commerciale** che il bene subisce, in quanto destinato alla costruzione e alla vendita di abitazioni (Cass., n. 8327/2014).

Da ultimo, quanto sancito dai giudici di legittimità trova **conforto** anche nelle posizioni dei **giudici comunitari**, i quali hanno sancito che *«una persona fisica che ha esercitato un'attività agricola su un fondo rustico riconvertito, in seguito ad una modifica dei piani regolatori locali sopravvenuta per cause indipendenti dalla sua volontà, in terreno destinato alla costruzione, non può essere ritenuta soggetta all'Iva»* (CGUE nn., C-180/2010 e C-181/2010).

Ciò, in quanto tale vendita è ascrivibile alla **gestione** del proprio **patrimonio privato** e costituisce, quindi, mero **esercizio** del **diritto di proprietà** da parte del suo titolare.

Per quest'ordine di ragioni, dunque, il **ricorso** del contribuente è stato **accolto**, la **sentenza cassata** e l'**accertamento annullato**, non essendo occorsi ulteriori accertamenti in fatto e in diritto.