

# I CHIARIMENTI DEL FISCO/ Risoluzione dell'Agenzia delle entrate in materia di terreni edificabili, privati senza Iva

## Se il cedente non è imprenditore si applica l'imposta di registro

posseduta nell'ambito della sfera giuridico imprenditoriale e fuori dell'area istituzionale, mentre per quanto concerne la cessione delle quote possedute dal titolare e dai coadiuvanti dell'impresa familiare agricola non concorda assolutamente con la soluzione indicata dal contribuente.

Infatti, l'Agenzia, supportata anche da un'interpretazione della Corte di giustizia Ue (sentenza c-25/2005), giunge a una conclusione radicalmente diversa, affermando che nell'impresa familiare solo il titolare riveste la qualifica di soggetto passivo Iva, con la naturale conseguenza che l'Iva dovrà essere applicata solo sulla quota appartenuta a quest'ultimo, mentre alla cessione delle quote del coniuge e dei fratelli coadiuvanti dovrà essere applicata l'imposta di registro proporzionale.

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**D**oppio binario per l'unica cessione di un'area edificabile che deve essere assoggettata a Iva per la parte posseduta da un soggetto esercente attività d'impresa e a imposta proporzionale di registro per la parte posseduta da soggetto non imprenditore o da un ente non commerciale.

Così la pensa l'Agenzia delle entrate, che con la risoluzione n. 106/E del 20 marzo ha chiarito il trattamento fiscale per quanto concerne l'alternatività dell'applicazione dell'Iva o dell'imposta di registro in sede di cessione di un'area edificabile posseduta per quote da una fondazione, da un imprenditore esercente l'attività agricola con l'istituto dell'impresa familiare, di cui all'articolo 230-bis c.c., e dai coadiuvanti, proprietari anch'essi di quote del terreno.

Il chiarimento è scaturito da un'istanza d'interpello presentata, nel corso del 2007, da una società in procinto di acquistare un'area edificabile posseduta, pro quota, da soggetti diversi: una fondazione, un imprenditore agricolo e coadiuvanti dell'impresa familiare (coniuge e fratelli).

Preliminarmente, la società istante e promissaria acquirente confermava la necessità di applicare l'Iva nella misura ordinaria pari al 20%, ritenendo corretto non applicare l'esclusione di cui alla lett. c), comma 3, art. 2 del decreto Iva, essendo il terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria e non qualificabile come agricolo.

Per quanto concerne la quota della fondazione, l'istante riteneva di dover assoggettare la cessione a Iva in quanto l'ente possedeva l'area in ambito di impresa (agricola), ai sensi all'art. 4, dpr 633/72 e, con riferimento alla porzione del terreno posseduto dal titolare e dai propri familiari, riteneva che l'atto avrebbe dovuto essere gravato anch'esso dall'Iva, prescindendo dalla circostanza che alcuni comproprietari (coadiuvanti) non fossero in possesso dello status di soggetti passivi Iva.

Le Entrate, pur essendo in presenza di un unico atto di vendita e limitatamente alla cessione della quota posseduta dalla fondazione, concordano con la società istante, stante l'affermazione che l'area è

### Così le cessioni di aree edificabili

Iva	Registro
La cessione deve essere assoggettata a Iva nell'aliquota ordinaria pari al 20% quando il cedente è un soggetto passivo Iva (imprenditore commerciale o agricolo). Restano escluse la cessione che avviene nell'ambito istituzionale di un ente non profit e la cessione delle quote possedute in comunione dai coadiuvanti dell'impresa familiare, per carenza del presupposto soggettivo.	La cessione deve essere assoggettata a imposta di registro proporzionale per la quota ceduta da soggetto non imprenditore e, in presenza di impresa familiare, limitatamente alle quote di proprietà dei collaboratori dell'impresa.