

Rebus Iva sui terreni edificabili ceduti degli imprenditori agricoli

LEGGE DI BILANCIO / 2

Per le Entrate l'esonero scatta solo se il bene non è strumentale

Per la Corte di cassazione la vendita è invece soggetta a imposta di registro

Gian Paolo Tosoni

L'applicazione dell'Iva sulle cessioni di terreni edificabili ceduti da imprenditori agricoli resta un rebus. Che né legge di bilancio, né decreto fiscale hanno risolto. È utile ricordare quale sia la definizione fiscale di area edificabile contenuta nell'articolo 36 del D.L. 223/06 valida anche ai fini dell'Iva: un'area è da considerare 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.

Quindi sotto il profilo fiscale si considera edificabile anche un'area semplicemente suscettibile di utilizzazione edificatoria, fattispecie regolata puntualmente ai fini delle imposte dirette dall'articolo 67, lettera b, del Tuir. L'Agenzia delle Entrate in passato ha coerentemente considerato la cessione di una area edificabile ceduta da un imprenditore agricolo individuale, soggetta ad Iva in quanto l'ha considerata rientrante nella sfera dell'impresa. L'Agenzia lo ha affermato con la risoluzione 137/02, confermata con la risoluzione 54/07 sostenendo che se l'area edificabile sia stata precedentemente destinata alla produzione agricola, scatta l'applicazione dell'Iva. Adirittura, in presenza di una area edificabile posseduta da sei soggetti di cui uno solo la coltivava con partita Iva, l'Agenzia specificò che

la cessione era soggetta a Iva per un sesto e a imposta di registro per i rimanenti 5/6 (risoluzione 106/08).

L'Agenzia ebbe modo anche di precisare che ove il terreno edificabile fosse ceduto da un imprenditore agricolo in regime di esonero, l'acquirente deve emettere la autofattura ai sensi dell'articolo 34, comma 6, Dpr 633/72, applicando l'Iva ordinaria.

Più recentemente le Entrate, in risposta a una interpellanza parlamentare n. 5-10314/ del 19 gennaio 2017, hanno confermato tale principio sostenendo che solo qualora l'imprenditore agricolo non utilizzi il terreno edificabile quale bene strumentale nella propria attività la cessione è soggetta a imposta di registro. Ai fini della applicazione dell'Iva è necessario che visia coincidenza tra il titolare



MANOVRA 2020
Da sciogliere il nodo dell'Iva sulla cessione dei terreni edificabili da imprenditori agricoli

della impresa agricola e il proprietario del terreno, fattispecie che si presenta naturalmente per le imprese individuali. In caso di terreno coltivato da una società semplice, ma di proprietà dei soci la cessione è soggetta a imposta di registro in quanto il titolare dell'impresa agricola e cioè la società non è proprietaria dell'area. A questa convinzione delle Entrate nel sostenere la applicazione dell'Iva, vi è altrettanta coerenza della Cassazione nel ritenere che la cessione dell'area edificabile posta in essere da un imprenditore agricolo è invece soggetta a imposta di registro.

L'ultima sentenza della Cassazione, la 20149/2019, non condivide il principio che un terreno che sia stato coltivato per un determinato periodo di tempo, risulterebbe assorbito nella sfera

dell'impresa e quindi soggetto a Iva.

Al contrario la Cassazione sostiene che un terreno edificabile di proprietà e coltivato da un imprenditore agricolo non può essere compreso tra i beni strumentali da assoggettare a Iva se abbia acquisito una destinazione edificatoria diversa da quella originaria. Infatti, secondo la Suprema corte quando un terreno da agricolo diviene edificabile si trasforma in un bene diverso da quello che era in precedenza tanto più che lo stesso e la sua appetibilità commerciale aumentano. Questa sentenza non richiama molte altre e anche la sentenza della Corte Ue del 15 settembre 2011 cause C-180/10 e 181/10.

La Cassazione ritiene quindi che con la semplice inclusione nel piano regolatore del terreno, la relativa cessione deve considerarsi fuori campo.

A questo punto l'Agenzia o addirittura il legislatore dovrebbe farsi carico della questione. Da parte nostra osserviamo che il problema andrebbe scomposto. Se relativamente a una area edificabile è stato approvato lo strumento attuativo e firmata la convenzione per il realizzo delle opere di urbanizzazione, la distrazione dalla sfera della impresa agricola è indiscutibile. Ma se il terreno è semplicemente suscettibile di utilizzazione edificatoria, in assenza di un piano attuativo, è ben lontano dall'essere edificato e può essere destinato alla coltivazione agricola per anni, anche decenni. In questo ultimo caso appare più convincente la cessione in regime di Iva.

Le stesse considerazioni hanno effetto anche ai fini dell'Imu in quanto un'area edificabile posseduta e coltivata da un coltivatore diretto o imprenditore agricolo, iscritti nella previdenza agricola si considera agricola esente da Imu ai sensi dell'articolo 2 D.lgs 504/92 (ripreso anche nella nuova norma Iva contenuta nella legge di bilancio 2020); in base all'interpretazione della Cassazione tale norma sarebbe svuotata di significato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CONVEGNO

1. Il programma
Oggi a Rimini il convegno sulle «Novità economico-fiscali 2020» organizzato da Consulenza agricola al Palacongressi di Rimini (a partire dalle ore 9).
Per informazioni www.consulenzaagricola.it info@consulenzaagricola.it.

2. I relatori
Sono sei le relazioni in cui è articolato il convegno che sarà aperto dal direttore di Consulenza agricola Luciano Mattarelli e chiuso alle 15.30 dall'intervento di Gian Paolo Tosoni.
Questo il programma delle relazioni:
- Stefano Zamagni, docente di Economia all'Università di Bologna (su agroecologia, foodtech e sicurezza alimentare);
- Michele Vietti, ex vice presidente Consiglio superiore della magistratura (su crisi di impresa e indici di allerta);
- Rossella Orlandi, direttore

agenzia regionale Entrate Emilia Romagna (sulla fatturazione elettronica a distanza di un anno);
- Maurizio Leo, docente Scuola nazionale dell'amministrazione - presidenza Consiglio dei ministri (su modifiche della disciplina penale tributaria);
- Angelo Frascarelli, docente di Politica agroalimentare all'Università di Perugia (su sostenibilità ambientale, nuova pac e green new deal);
- Gian Paolo Tosoni, tributarista ed esperto del Sole 24 Ore (sui contratti di appalto d'opera, controlli sulle ritenute fiscali)
La partecipazione al convegno consente l'acquisizione di crediti formativi per dottori commercialisti ed esperti contabili, tributaristi Lapet, dottori agronomi e forestali, agrotecnici e agrotecnici laureati, periti agrari e periti agrari laureati.
Il convegno sarà trasmesso anche in diretta streaming sul sito www.consulenzaagricola.it

QUOTIDIANO

DEL FISCO



FISCO E AGRICOLTURA

Ogni sabato la rubrica sul Quotidiano del fisco

Ogni sabato sul Quotidiano del Fisco la rubrica dedicata all'agricoltura. Si chiama «Fisco e agricoltura» l'appuntamento con gli approfondimenti curati da Gian Paolo Tosoni sui profili della fiscalità (dalle imposte dirette a quelle indirette ma senza dimenticare i tributi locali) e delle possibili agevolazioni. quotidianofisco.ilsole24ore.com

LA CONFERMA

Esenzione Imu per le proprietà dei coltivatori diretti

Per gli immobili rurali strumentali l'aliquota base è dello 0,1%

Alessandra Caputo

Conferma dell'esenzione da Imu per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e Iap (imprenditore agricolo professionale), anche in forma di società e abolizione della esenzione sui fabbricati rurali strumentali. Sono queste alcune delle novità previste in materia di Imu dal Ddl Bilancio 2020.

La legge di Bilancio riscrive la disciplina dei tributi locali prevedendo l'unificazione di Imu e Tasi; la Tari resta, invece, soggetta ad una autonoma disciplina. Con riferimento ai terreni agricoli viene anzitutto precisato che sono tali quelli iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinato, compresi quelli non coltivati. Non si fa, quindi, più riferimento alla definizione contenuta nel D.lgs 504/92 secondo cui per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice civile.

L'aliquota base per i terreni agricoli è fissata in misura pari allo 0,76% ma è facoltà dei Comuni aumentarla fino all'1,06% o azzerarla. Confermate poi le attuali esenzioni da imposizione per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap, comprese le società agricole, per i terreni ubicati nei comuni montani di cui alla circolare 9/1993, per quelli ubicati nelle isole minori e per quelli a insuportabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà indivisa e inusucapibile.

Confermata anche la agevolazione secondo cui si considerano non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui al D.lgs 99/2004, comprese le società agricole. Si noti che il testo di legge prevede l'applicazione delle agevolazioni con riferimento alle società agricole «di cui all'articolo 1, comma 3» del D.lgs 99/04 e non invece a quelle di cui all'articolo 2 del medesimo decreto. Ne consegue che per fruire delle agevolazioni è sufficiente che la società svolga esclusivamente le attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile e che sia in possesso della qualifica di Iap; non è, invece, necessario che la società abbia nella denominazione sociale l'indicazione «società agricola» in quanto tale requisito è contenuto nell'articolo 2.

Per gli immobili rurali strumentali viene, invece, prevista l'applicazione dell'imposta con aliquota base dello 0,1% con possibilità per i Comuni di azzerarla. Si ricorda che ad oggi, questi fabbricati sono esenti da Imu in base a quanto disposto dal comma 704 della legge 147/2013 (comma di cui è prevista l'abrogazione) mentre sono soggetti a Tasi con aliquota massima dell'1 per mille.

Per l'identificazione degli immobili che possono essere definiti rurali strumentali si deve sempre far riferimento all'articolo 9, comma 3bis del decreto legge 557/93; sono, quindi, gli immobili destinati allo svolgimento di una delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile e che siano accatastati in categoria D/10 o, se di altra categoria, che abbiano l'annotazione di ruralità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

Speciale FORMAZIONE: SERVIZI LINGUISTICI - Realtà Eccellenti

Scuole AISLi, la scelta di qualità

Parlare le lingue straniere è oggi fondamentale. La scelta della scuola dove impararle è un investimento nel quale si sottovalutano spesso le componenti "qualità" e "professionalità" a favore delle variabili "tempo" e "denaro". Ma è il lavoro qualificato dei

docenti che garantisce un apprendimento efficace, posto l'impegno di chi studia. Dal 1979 AISLi eleva gli standard di qualità delle scuole di lingue certificandone l'eccellenza tramite regolari ispezioni che verificano l'applicazione della Carta dei Diritti dello Stu-

dente e l'osservanza del Codice Professionale di Condotto. Le scuole che si associano ad AISLi devono dimostrare l'integrità del proprio sistema didattico e amministrativo oltre all'esperienza e formazione dei docenti, a metodologie di insegnamento innovative

e certificazioni internazionali accreditate. È questo il valore che si acquista con un corso di lingua serio. AISLi lo difende da 40 anni rendendo possibile il traguardo della competenza linguistica. www.aisli.it



ASTW - specialised translation

Traduzioni brevettuali, legali e medico-scientifiche. Ma non solo

In un mondo in cui i mercati esteri sono sempre più importanti, i servizi linguistici assumono un ruolo strategico per la competitività aziendale. Le aziende più dinamiche si avvalgono continuamente di servizi di traduzione e non potrebbero fare altrimenti: un prodotto o un servizio, per essere venduto all'estero, deve essere proposto al pubblico target in modo linguisticamente appropriato e questo processo di traduzione culturale, che prende il nome di "localizzazione", costituisce un vero e proprio "collo di bottiglia" nelle vendite. L'appropriata localizzazione culturale è talvolta così essenziale da costituire una *condicio sine qua non* nel funnel del marketing. Se si pensa, ad esempio, al settore dei videogame e delle applicazioni per smartphone, con un giro di affari miliardario, in cui la localizzazione del prodotto è parte integrante del prodotto stesso, ci si renderà conto che, per alcuni settori, la traduzione e la localizzazione, lungi dall'essere meri elementi accessori, sono invece attività essenziali.



Domenico Lombardini, CEO ASTW

essere richiesta la traduzione parziale, ossia delle sole rivendicazioni (claims). I requisiti di traduzione differiscono da paese a paese: in Italia, ad esempio, ai fini della convalida nazionale è necessario fornire la traduzione integrale del testo brevettuale. Un altro scenario molto comune è la necessità, da parte degli inventori italiani, di tradurre il proprio brevetto in inglese ai fini della convalida europea. ASTW, grazie al suo team di traduttori specializzati, è in grado di fornire traduzioni brevettuali in qualsiasi settore tecnico (meccanica, biotecnologia, chimica, processi industriali, tessile, ecc.), in qualsiasi lingua europea.

Pur mantenendo la tradizionale attività negli ambiti tecnici, medico-scientifici e legali, ASTW ha negli anni ampliato l'offerta in molti altri campi di intervento ed è ora attiva nelle traduzioni in am-

bito marketing ed e-commerce, nella scrittura tecnica, medico-scientifica e aziendale, e nella formazione rivolta ai traduttori professionisti e ad altre figure professionali. La necessità di rispondere prontamente alle esigenze dei clienti ha indotto l'azienda a investire nella formazione interna e nella dotazione tecnologica aziendale con la realizzazione di una infrastruttura informatica adeguata allo sfruttamento dell'economia di scala e l'adozione di software per la traduzione che permettono l'aumento della produttività dei traduttori e la garanzia della qualità del lavoro. ASTW affianca le aziende, italiane ed estere, ma anche singoli professionisti nelle loro esigenze di traduzione e localizzazione di documenti di varia natura, siano essi materiali di marketing, documentazioni tecniche, manuali d'uso, contratti, brochure, ecc. Tra i suoi clienti troviamo aziende operanti nei settori biotech, tessile, meccanico, farmaceutico, odontotecnico, medico-scientifico, legale, ma anche Università, startup, uffici legali, singoli professionisti e agenzie di traduzione internazionali. info@a-stw.com www.a-stw.com



SPECIALISED TRANSLATION

Semplificare la comunicazione con Parlamondo

Corsi a distanza e in barca a vela. Traduzioni e interpretariato di qualità

«Non è una novità che comunicare nella lingua del nostro interlocutore modifichi profondamente l'approccio e apra varie possibilità - afferma Fulvia Violini CEO di Parlamondo, equipe specializzata in servizi linguistici - eppure il nostro Paese non è ancora al passo di altri Stati dell'Unione Europea in quanto a patrimonio linguistico individuale». Parlamondo nasce nel 1998 con Fulvia Violini, Marta Arciniega, Terry Bland e Roberta Boschetti con l'obiettivo di offrire servizi formativi linguistici su misura capaci di soddisfare le reali esigenze delle aziende in continua evoluzione. «La mission di Parlamondo - precisa Fulvia Violini - è proprio quella di colmare il gap che ancora oggi esiste a livello culturale e aziendale, e diventare così un importante ingrediente per il successo sia individuale che di business dei nostri clienti». Certificata ISO 9001-2015 per la formazione linguistica, nel suo iter di crescita Parlamondo ha saputo con competenza e professionalità adeguarsi agli scenari del mercato in trasformazione, riconoscendo le esigenze e arrivando a offrire una gamma di servizi ampia, diversificata e performante nell'ottica di sviluppare capacità ed efficacia della comunicazione internazionale. «La personalizzazione e la cura del cliente è parte del nostro successo - prosegue Fulvia Violini - ogni progetto formativo viene pensato come un vestito che deve poter essere indossato alla perfezione. Secondo le necessità raccolte creiamo e sviluppiamo il miglior progetto formativo per il raggiungimento dell'obiettivo».

I docenti di Parlamondo sono professionisti madrelingua o bilingue accuratamente selezionati e con caratteristiche differenti; sono coinvolti regolarmente in percorsi di aggiornamento e coordinati dallo staff per poter essere in linea con gli obiettivi dei clienti. Vere e proprie peculiarità sono i corsi a distanza, quelli residenziali di Business English per le aziende e l'iniziativa "Inglese in Vela" in collaborazione con greiciainvela.it. «L'efficacia del metodo rappresenta il 50% del successo - sottolinea Fulvia Violini - ma indubbiamente l'attrattiva di un corso stimola l'utente nell'apprendimento». Di grande successo sia come soluzione efficace di formazione per il personale in trasferta, sia per la facilità di erogazione e, non da meno, per l'ottimizzazione di tempi e costi, sono i corsi a distanza. Parlamondo ha voluto differenziarsi dai suoi competitori gestendo le lezioni a distanza in videochiamata come se fossero frontalmente. Ogni studente ha 3 docenti dedicati che condividono una progettazione didattica e può scegliere quando e con



"Plenis Velis" www.greiciainvela.it



SPEAK YOUR WORLD

PARLAMONDO S.r.l. - www.parlamondo.com

chi fare lezione di volta in volta. Importanti clienti hanno adottato questa modalità di formazione linguistica continua perché la lingua è una *materia viva* che va mantenuta e costantemente allenata. Per i servizi di traduzione e interpretariato, Parlamondo ha fatto scelte di qualità, realizzando glossari e memorie personalizzate per ogni cliente per mantenere uniformità di terminologia anche a distanza di tempo e ottimizzando i costi di future traduzioni. Una fitta rete di traduttori professionisti siti in tutto il mondo, traducono per Parlamondo, nella rispettiva lingua madre, cataloghi, manuali, documenti, libri, corrispondenza con l'accuratezza richiesta dalla Società. Perseguito spirito di innovazione e originalità, Parlamondo realizza iniziative speciali come Intensive, Interactive English Workshop, mirato alla disinvoltura emozionale nell'uso della lingua inglese, o English for International Tourism, rivolto al settore della ricettività e dal taglio pratico, e le proposte sono continue e stimolanti. www.parlamondo.com