

Torino, 7-9-2009

Direzione Regionale del Piemonte

Settore Servizi e Consulenza

Ufficio Fiscalità generale

ONETO LUIGI  
VIA GIOVANNI MIGLIARA 18  
15100 ALESSANDRIA (AL)

Prot. 09/52161

**OGGETTO:** *Interpello 901-231/2009-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*  
**ONETO LUIGI**  
*Codice Fiscale NTOLGU43H01A182I*  
*Istanza presentata il 25/06/2009*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 2 comma 1 del DPR n. 633 del 1972, è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'istante, notaio in Alessandria, incaricato di ricevere l'atto infradescritto, premette che:

- i coniugi ( ) sono contitolari in regime di comunione legale dei beni del 50% della quota di nuda proprietà di un terreno sito nel comune di ( ) censito a catasto terreni al foglio ( )
- il sig. ( ) è inoltre titolare, sempre nel comune di ( ), del 50% della quota di nuda proprietà di un terreno iscritto in catasto al foglio n. ( ), mappale ( ), e dell'intera nuda proprietà di un altro terreno censito al foglio n. ( ) mappale ( )
- i predetti terreni sono coltivati dal sig. ( ) nell'ambito della sua attività

di imprenditore agricolo professionale, titolare di partita Iva;

- i coniugi, unitamente alla madre del sig. \_\_\_\_\_, intendono vendere i suddetti terreni che, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di \_\_\_\_\_, sono divenuti edificabili.

Ciò premesso, viene chiesto di conoscere se la cessione delle predette quote di proprietà debba scontare l'imposta proporzionale di registro o l'imposta sul valore aggiunto.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante richiama la sentenza della Suprema Corte del 20/11/2008 n. 27576, che non condivide e intende, pertanto, tassare l'atto da stipularsi con l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale per quanto riguarda le quote ed i diritti relativi ai titolari non imprenditori ma con l'applicazione dell'Iva per quanto riguarda i diritti di spettanza dell'imprenditore agricolo.

Tuttavia, prosegue l'istante, rimane da stabilire se la quota di  $\frac{1}{2}$  in nuda proprietà di pertinenza della comunione legale dei beni vada assoggettata integralmente ad Iva, come lo stesso ritiene corretto e come pare desumersi dalla natura della comunione legale dei beni che è una comunione senza quote (e pertanto, nel caso in oggetto, tutta attratta dal regime Iva), ovvero vada assoggettata per  $\frac{1}{4}$  all'imposta di registro e per  $\frac{1}{4}$  ad Iva, come se si trattasse di una comunione ordinaria per quote uguali.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

La risoluzione n. 137/E del 7/5/2002, rifacendosi alle sentenze della Corte di Cassazione n. 10943 del 2/10/1999 e n. 3987 del 3/4/2000, ha precisato che sono

rilevanti ai fini dell'Iva le cessioni di terreni edificabili anche se tali beni appartengono ad un'impresa agricola e di fatto sono stati destinati alla produzione agricola.

La successiva risoluzione n. 137/E ha ulteriormente chiarito che le cessioni in questione sono soggette ad Iva alla duplice condizione che il terreno sia divenuto totalmente edificabile e che sia stato utilizzato dal cedente nell'ambito della propria attività di produttore agricolo.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 27576 del 20/11/2008, citata dall'istante, richiama la sentenza n. 1935 del 10/2/2001 e conclude invece che le cessioni in questione sono soggette all'imposta proporzionale di registro.

Occorre tuttavia rilevare che la sentenza sopraccitata della Suprema Corte del 10/2/2001 n. 1935, riguarda la cessione di terreni edificabili da parte degli eredi del produttore agricolo, che non hanno mai esercitato l'attività agricola e che hanno richiesto l'attribuzione del numero di partita Iva solo per effettuare la cessione dei terreni dopo di che hanno cessato l'attività che di fatto non è stata mai esercitata.

Appare evidente che la sentenza citata dall'istante è inconferente con la fattispecie in esame nella quale uno dei soggetti cedenti la nuda proprietà, ovvero il signor

\_\_\_\_\_, utilizzava i terreni divenuti edificabili, in base a quanto riferito nell'esposizione del quesito, nell'ambito della propria attività di produttore agricolo, rivestendo quindi appieno i presupposti soggettivo ed oggettivo per assoggettare ad Iva la cessione delle proprie quote di nuda proprietà.

Per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'articolo 4, del D.P.R. 633/72, devono invece essere assoggettate all'imposta proporzionale di registro sia la cessioni dell'usufrutto di proprietà della signora \_\_\_\_\_, sia, diversamente da quanto ritenuto dall'istante, la quota di nuda proprietà della signora \_\_\_\_\_, rispettivamente madre e moglie del signor \_\_\_\_\_.

Quanto sopra esposto è confermato dalla risoluzione n. 106/E del 20/3/2008 che ha chiarito come nel caso di attività agricola esercitata sotto forma di impresa familiare, la cessione del terreno agricolo divenuto edificabile, posseduto in comunione legale

anche con le mogli dei partecipanti all'impresa familiare, sia da assoggettare ad Iva solo per la quota di proprietà dell'imprenditore agricolo, unico titolare del numero di partita Iva.

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Vincenzo Palitta**

