



CENTRO SPERIMENTALE  
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE  
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



# Monografie Edil-lab

## ECONOMIA E FISCALITÀ

# Il regime fiscale dei suoli

# EF

## **Il regime fiscale dei suoli**

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura dell'avv. Mario Mariano e del dott. Paolo Parisi.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. febbraio 2017

## **Indice**

1 - Classificazione ai fini fiscali dei terreni	pag 03
2 - Imposte dirette	pag 05
2.1 - imposte sui redditi (IRPEF/IRES)	pag 05
2.2 - IRAP	pag 08
2.3 - IUC (IMU, TASI e TARI)	pag 09
2.3.1 - IMU	pag 09
2.3.2 - TASI (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013)	pag 12
2.3.3 - TARI (art. 1 co. 641 e seguenti della L. 147/2013)	pag 14
3 - IMPOSTE INDIRETTE	pag 15
3.1 - IMPOSTA DI REGISTRO (D.P.R. 131 del 1986)	pag 15
3.1.1 - Cessioni di terreni	pag 15
3.1.2 - Locazioni di terreni	pag 18
3.2 - IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE (D. LGS. 347/1990)	pag 19
3.3 - IVA	pag 22

### **Indice delle tabelle**

Tabella 1: Classificazione terreni .....	pag 04
Tabella 2: Imu terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori dirette e IAP .....	pag 10
Tabella 3: Aliquote Imu aree fabbricabili .....	pag 11
Tabella 4: Aliquote Imu terreni agricoli .....	pag12
Tabella 5: Imposta di registro su cessione terreni da privati .....	pag15
Tabella 6: Imposta di registro su cessione terreni da soggetti Iva .....	pag 17
Tabella 7: Imposta di registro su locazione terreni da privati .....	pag 18
Tabella 8: Imposta di registro su locazione terreni da soggetti Iva .....	pag 18
Tabella 9: Imposte ipotecaria e catastale su cessione terreni da privati .....	pag 20
Tabella 10: Imposte ipotecaria e catastale su cessione terreni da soggetti Iva .....	pag 21
Tabella 11: Iva su cessione terreni .....	pag 22
Tabella 12: Casi particolari di applicazione Iva su cessione terreni .....	pag 23
Tabella 13: Iva su locazione terreni .....	pag 23

## **1 - CLASSIFICAZIONE AI FINI FISCALI DEI TERRENI**

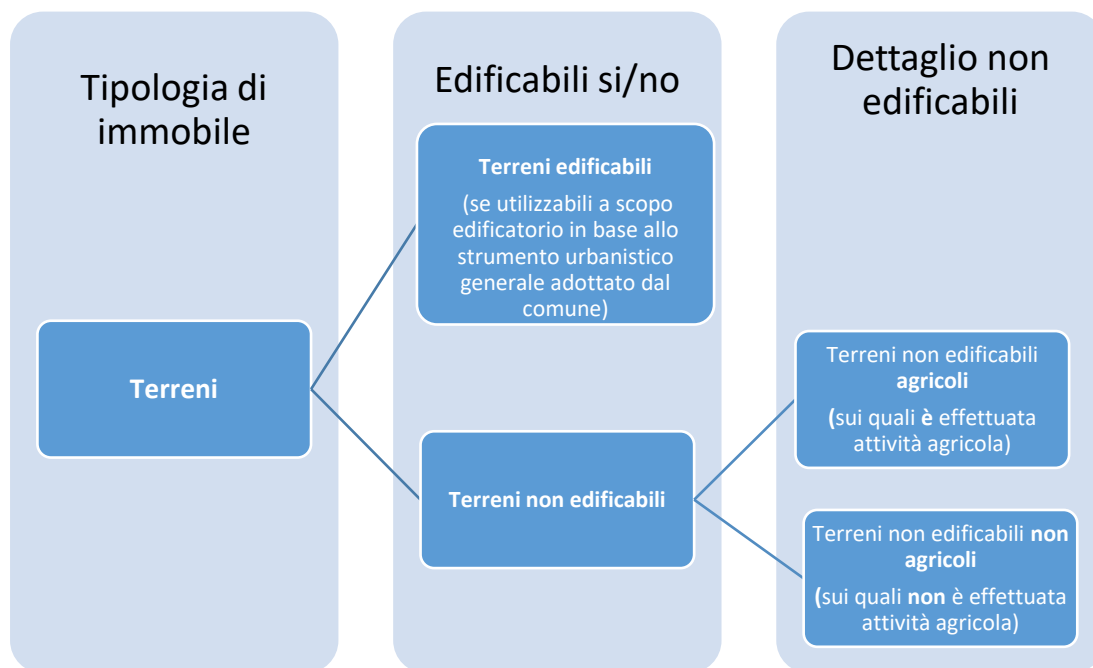
I terreni si distinguono in due categorie: terreni **edificabili** e terreni **non edificabili**.

La nozione di terreno edificabile è portata dall'art. 36 comma 2 del D.L. 223/2006 con il quale è stabilito che, ai fini sia delle imposte sui redditi che dell'iva e dell'imposta di registro e dell'Imu/Ici, 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**. Ciò vuol dire che un terreno è da considerarsi edificabile ai fini tributari anche se non vi sono tutti i permessi di natura urbanistica perché si possa effettivamente edificare su tale suolo.

La natura del terreno è desumibile, quindi, dal solo dato formale evincibile dalle prescrizioni contenute nel PRG, recepite dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.

I terreni non edificabili si distinguono poi in terreni non edificabili agricoli e terreni non edificabili non agricoli, a seconda che sugli stessi venga effettuata o meno attività agricola.

**Tabella 1: Classificazione terreni**



## **2 - IMPOSTE DIRETTE**

### **2.1 - IMPOSTE SUI REDDITI (IRPEF/IRES)**

Il reddito di un terreno è composto dal reddito **dominicale**, quella parte di reddito relativo alla proprietà dei beni (art. 27 TUIR) e dal reddito **agrario**, quella parte del reddito imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati nell'esercizio di attività agricole (art. 32 TUIR).

Definizione di **attività agricole** (comma 2 art. 32 TUIR):

- a) Le attività dirette alla **coltivazione** del terreno;
- b) L'**allevamento** di **animali** con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
- c) Le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla **manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione**, ancorché non svolte sul terreno, di **prodotti** ottenuti prevalentemente dalla **coltivazione del fondo** o del bosco o dall'**allevamento di animali**.

Il reddito dominicale e quello agrario sono determinati applicando le tariffe d'estimo catastali (rispettivamente art. 28 e art. 34 TUIR). Tale valore è soggetto a **due rivalutazioni**: Una rivalutazione dell'**80%** per il reddito dominicale e del **70%** per il reddito agrario (art. 3 comma 50 della Legge 662/1996); una seconda rivalutazione pari al **7%** (in vigore dal 2016) sia per il dominicale che per l'agrario (art. 1 comma 512

Legge 228/2012 così come modificato dall'art. 7 del D.L. 91 del 2014). Tale ulteriore rivalutazione era stata stabilita del 15% per gli anni 2013 e 2014 e del 30% per l'anno 2015 prima di divenire stabilmente pari al 7% a partire dal 2016.

**IRPEF – Redditi diversi** (art. 67 TUIR)

Rientrano nei redditi diversi le **plusvalenze** realizzate al di fuori dell'esercizio d'impresa.

Tra i redditi elencati nel comma 1 dell'art. 67 rientrano:

- le plusvalenze realizzate mediante la **lottizzazione di terreni**, o l'esecuzione di **opere intese a renderli edificabili**, e la **successiva vendita**, anche parziale, dei **terreni** e degli **edifici** (lettera a);
- le plusvalenze realizzate mediante **cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di **cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (lettera b).
- i **redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente**, compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli (lettera e);
- i redditi di beni immobili situati all'**estero** (lettera f);
- i redditi derivanti dalla **concessione in usufrutto** e dalla **sublocazione di beni immobili** (lettera h);



### **Rivalutazione dei terreni**

Annualmente vengono riaperti i termini per la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni sulla base di una perizia giurata di stima di soggetti iscritti agli albi dei geometri, ingegneri, ecc. e sulla base della quale viene versata un'imposta sostitutiva dell'8%. Il valore così determinato può essere assunto, da coloro che possiedono il terreno (edificabile e non) non in regime d'impresa, in luogo del costo di acquisto al fine della determinazione della plusvalenza imponibile ai sensi del citato art. 67.

Da ultimo, con la Legge di stabilità 2016, è stata riaperta la possibilità di rivalutare, entro la scadenza del 30/06/2016, il valore dei terreni posseduti alla data del 01/01/2016.

### **IRPEF – Redditi d'impresa**

Non si considerano produttivi di reddito dominicale i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, quelli dati in affitto per usi non agricoli, nonché quelli produttivi di reddito d'impresa (art. 27 secondo comma TUIR).

Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del **possessore** (art. 43 secondo comma primo capoverso TUIR).

Per le **società di persone** si considerano relativi all'impresa tutti i beni ad esse appartenenti (art. 65 comma 2 TUIR), quindi anche i terreni.

Anche per le **società di capitali** (art. 81 del TUIR) tutti i redditi prodotti si considerano redditi di impresa e di conseguenza rientrano nei redditi d'impresa quelli derivanti dai

terreni eccetto i proventi immobiliari (art. 90 TUIR) per i beni che non sono beni strumentali né beni merce; in questo caso i redditi degli immobili (**patrimonio**) **situati in Italia** che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I del TUIR (redditi fondiari).

I redditi dei terreni **situati all'estero** concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano.

## **2.2 - IRAP**

Non partecipano alla base imponibile Irap le plusvalenze/minusvalenze da alienazione dei terreni strumentali in quanto non sono beni ammortizzabili e quindi non è stato dedotto a suo tempo il relativo ammortamento.

L'acquisto e l'alienazione di immobili merce (compreso i terreni) concorrono a formare la base imponibile Irap.

## **2.3 - IUC (IMU, TASI e TARI)**

L'imposta unica comunale IUC (Comma 639 della Legge 27.12.2013 n.147) si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal **possesso di immobili** e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'**erogazione** e alla **fruizione di servizi comunali**. La IUC si compone dell'**imposta municipale propria (IMU)**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel **tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella **tassa sui rifiuti (TARI)**, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

### **2.3.1 - IMU**

L'imposta municipale propria è istituita, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati (comma 1 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale (comma 2 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i **terreni** e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 1 articolo 9 D.Lgs. 23 del 2011).

Per quanto riguarda i suoli, sono soggetti all'IMU:

**1. Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP** (Imprenditori agricoli professionali), si considerano sempre agricoli e sono **esenti** dall'imposta.

**Tabella 2: Imu terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori dirette e IAP**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Imu</b>
Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP	Esenti Imu

**2. Area fabbricabile**

Imponibile ad Imu è il **valore venale in comune commercio**. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%.

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

Sono soggette ad IMU anche le aree edificabili delle imprese di costruzioni detenute come beni merce.

**Tabella 3: Aliquote Imu aree fabbricabili**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Area fabbricabile	0,46%	1,06%

**3. Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP** sono soggetti ad Imu. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%. La base imponibile è data dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (comma 1 numero 5 art. 13 D.L. 201/2011).

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. In tal caso restano dovute le imposte dirette sul reddito agrario da parte del proprietario che utilizza il terreno direttamente. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

**Tabella 4: Aliquote Imu terreni agricoli**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP	0,46%	1,06%

### **2.3.2 - TASI (ART. 1 CO. 669 E SEGUENTI DELLA L. 147/2013)**

La disciplina della TASI è contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013, come modificato all'art. 1 co. 11-16 L. 208/2015). Tuttavia, le regole specifiche di applicazione sono stabilite dai singoli Comuni nell'esercizio della propria potestà regolamentare.

#### **Presupposto impositivo**

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di **fabbricati** e di **aree edificabili**, ad **eccezione**, in ogni caso, **dei terreni agricoli** e dell'abitazione principale, come definiti ai fini dell'IMU, escluse quelle classificate nelle

categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (L. 147/2013 art. 1 co. 669 come modificato dall'art. 1 c.14 L. 28.12.2015 n. 208).

Sono soggette a TASI anche le aree edificabili delle imprese di costruzioni detenute come beni merce.

### **Base imponibile**

Per quanto riguarda le aree fabbricabili imponibile è il **valore venale in comune commercio**.

### **Aliquote**

L'aliquota di base della TASI è pari all'**1 per mille** (L. 147/2013 art. 1 co. 676).

Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può ridurre l'aliquota fino all'**azzeramento**.

Il comune può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014 e per il 2015, l'aliquota massima TASI non può eccedere il 2,5 per mille. Per gli stessi anni 2014 e 2015, e anche per il 2016 (come previsto dall'art. 1 comma 28 legge 208/2015), nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille (L. 147/2013 art. 1 co. 677).

### **2.3.3 - TARI (ART. 1 CO. 641 E SEGUENTI DELLA L. 147/2013)**

I terreni **non** sono soggetti alla Tari, il cui presupposto è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.



### 3 - IMPOSTE INDIRETTE

#### 3.1 - IMPOSTA DI REGISTRO (D.P.R. 131 del 1986)

##### 3.1.1 CESSIONI DI TERRENI

**Tabella 5: Imposta di registro su cessione terreni da privati**

Tipologia di terreno	Imposta
Terreno <b>edificabile</b>	<b>9%</b>
Aree di cui al <b>titolo III L. 865/71</b> (aree destinate ad edilizia economica e popolare ed i relativi atti di concessione del diritto di superficie)*	<b>200</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>soggetti diversi</b> dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>15%</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>coltivatori diretti</b> e di imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>200</b>
Terreno <b>non edificabile non agricolo</b>	<b>9%</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> oggetto di piano di ricomposizione e riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane	<b>esente</b>

\*Si tratta della cessione di aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui al Titolo III della legge 857/1971 e della concessione del relativo diritto di superficie, nonché la cessione gratuita al Comune di aree sulle quali sono state realizzate opere di

urbanizzazione (art. 32 DPR 601/73 e art. 10 c. 4 D.Lgs 23/2011 modificato dall'art. 20 c.4-ter DL 133/2014, Ris. Agenzia entrate 16/02/2015 n. 17/E.

Importo **minimo** imposta: **€ 1.000,00** (comma 2 art. 10 del D. Lgs. 23/2011)

### **Esenzione altre imposte indirette**

Secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 10 del D. Lgs. 23/2011 gli atti assoggettati all'imposta di cui all'art. 1 della tariffa e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte **ipotecaria e catastale** nella misura fissa di **euro 50**.

### **Cessioni di terreni da soggetti Iva**

Per il **principio di alternatività Iva/Registro** (art. 40 DPR 131/86) per gli atti soggetti ad Iva l'imposta di registro si applica nella **misura fissa** di € 200,00.

**Tabella 6: Imposta di registro su cessione terreni da soggetti Iva**

<b>Tipologia terreno</b>	<b>Imposta</b>
Edificabile	<b>Euro 200</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>soggetti diversi</b> dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>15%</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>coltivatori diretti</b> e di imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>200</b>
Non edificabile e non agricolo	<b>9%</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> oggetto di piano di ricomposizione e riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane	<b>esente</b>

### **Permuta**

La base imponibile è determinata, salvo il disposto del secondo comma dell'art. 40 DPR 131/86, dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta (comma 1 lettera c) art. 43 DPR 131/86).

### **Base imponibile**

Per le cessioni di terreni la base imponibile ai fini dell'imposta di registro è data dal **valore venale in comune commercio** del bene o del diritto alla data dell'atto (ART. 43 e ART. 51 comma 2 DPR 131/86).

### 3.1.2 - LOCAZIONI DI TERRENI

#### Locazioni di terreni da privati

Qui di seguito si riportano le aliquote previste dall'art. 5 della Tariffa Parte Prima D.P.R. 131 del 1986 nel caso di locazioni di terreni

**Tabella 7: Imposta di registro su locazione terreni da privati**

Tipologia atto	Imposta
Locazione di Fondi rustici	<b>0,50%</b>
In ogni altro caso	<b>2%</b>

Importo **minimo** imposta: **€ 67,00** (nota II bis art. 5 della Tariffa Parte Prima D.P.R. 131 del 1986)

#### Locazione di terreni da soggetti Iva

Imposta di registro al 2% per i contratti esenti da Iva, 0,5% per fondi rustici, altrimenti imposta fissa di euro 67

**Tabella 8: Imposta di registro su locazione terreni da soggetti Iva**

Tipologia	Imposta
Terreni edificabili	67
Terreni non edificabili	2%

### **3.2 - IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE (D. LGS. 347/1990)**

Il trasferimento di un terreno è soggetto all'imposta ipotecaria e catastale.

#### **Cessione di terreni da privati**

##### **Principio di assorbimento dell'imposta di registro**

Secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 10 del D. Lgs. 23/2011 gli atti assoggettati all'imposta di registro di cui all'art. 1 della tariffa parte prima D.P.R. 131/86 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte **ipotecaria** e **catastale** nella misura fissa di **euro 50**.

**Tabella 9: Imposte ipotecaria e catastale su cessione terreni da privati**

<b>Tipologia di terreno</b>	<b>Ipotecaria</b>	<b>Catastale</b>
Terreno <b>edificabile</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>soggetti diversi</b> dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>50</b>	<b>50</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>coltivatori diretti</b> e di imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>200</b>	<b>1%</b>
Terreno <b>non edificabile non agricolo</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> oggetto di piano di ricomposizione e riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane	<b>esente</b>	<b>esente</b>
Aree di cui al <b>titolo III L. 865/71</b> (aree destinate ad edilizia economica e popolare ed i relativi atti di concessione del diritto di superficie)*	<b>esente</b>	<b>esente</b>

\*Si tratta della cessione di aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui al Titolo III della legge 857/1971 e della concessione del relativo diritto di superficie, nonché la cessione gratuita al Comune di aree sulle quali sono state realizzate opere di

urbanizzazione (art. 32 DPR 601/73 e art. 10 c. 4 D.Lgs 23/2011 modificato dall'art. 20 c.4-ter DL 133/2014, Ris. Agenzia entrate 16/02/2015 n. 17/E.

### Cessione di terreni da soggetti iva

**Tabella 10: Imposte ipotecaria e catastale su cessione terreni da soggetti iva**

<b>Tipologia di terreno</b>	<b>Ipotecaria</b>	<b>Catastale</b>
Terreno <b>edificabile</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>soggetti diversi</b> dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>50</b>	<b>50</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> e relative pertinenze a favore di <b>coltivatori diretti</b> e di imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<b>200</b>	<b>1%</b>
Terreno <b>non edificabile non agricolo</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Terreno non edificabile <b>agricolo</b> oggetto di piano di ricomposizione e riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane	<b>esente</b>	<b>esente</b>

### **3.3 - IVA**

#### **Iva sulle cessioni di terreni**

Ai sensi del comma 3, lettera c dell'art. 2 del DPR 633/72 la cessione di **terreni non edificabili** non rientra nel campo di applicazione dell'Iva.

La cessione, invece, di **terreni edificabili** è sempre soggetta ad Iva con **aliquota ordinaria** (oggi 22%).

**Tabella 11: iva su cessione terreni**

<b>Tipologia terreno</b>	<b>Iva</b>
Edificabili	Aliquota ordinaria (oggi 22%)
Non edificabile	Non soggetto ad Iva



## Casi particolari

**Tabella 12: Casi particolari di applicazione iva su cessione terreni**

Cessione congiunta di un fabbricato e di un terreno annesso	Se vi è accessorieta' bisogna stabilire quale bene sia pertinenza dell'altro in quanto vanno seguite le regole previste per il bene principale
Fabbricato rurale annesso a terreno agricolo	Essendo il fabbricato rurale pertinenza del terreno vanno seguite le regole del terreno agricolo per cui la cessione non è soggetta ad Iva

## Iva sulle locazioni di terreni

**Tabella 13: Iva su locazione terreni**

Tipologia terreno	Iva
Edificabili	Aliquota ordinaria (oggi 22%)
Non edificabile	Non soggetto ad Iva



Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil-lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil-lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil-lab, di cui la presente è parte, costituiscono in tal direzione dei vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 383 9



9 788886 983839