

Cessioni di azienda agricola (comprensiva di terreno) con plusvalenza: aspetti fiscali

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 18 Febbraio 2019

In questo articolo analizziamo il trattamento fiscale di eventuali plusvalori relativi alla cessione, da parte di aziende agricole (individuali o società), di aziende che comprendono terreni agricoli e/o terreni edificabili o di semplici terreni. Come si vedrà, esistono margini di incertezza sulla tassazione della possibile plusvalenza

Premessa



L'attività agricola è sempre stata oggetto di un particolare e **agevolato regime fiscale**.

L' legislazione nei confronti dei redditi ai criteri di determinazione analitica su base contabile, criteri per il reddito d'impresa, prevedendo invece un **sistema di tassazione su base catastale**.

~~Il reddito non è assoggettato~~ **a tassazione il reddito effettivamente prodotto, ma il "reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso" (art. 32, primo comma, TUIR** che appunto definisce il reddito agrario, nell'ambito della più ampia categoria dei redditi fondiari). Il **secondo comma** sempre dell'art. 32 TUIR stabilisce poi che si considerano in ogni caso **attività agricole quelle dirette alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura** (lettera **a**); le successive **lett. b) e c)** si riferiscono alle **attività di allevamento e alle altre attività connesse**, ai fini reddituali considerate agricole solo se esercitate entro i limiti indicati dalle norme.

Tutto ciò in generale per le **attività agricole esercitate dagli imprenditori individuali oppure dalle società semplici**.

Si ricorda che la [legge 296/2006](#) (art. 1, c. 1093) ha previsto che **anche le società di persone, le società a responsabilità limitata e le società cooperative, che rivestono la qualifica di società agricola** ai sensi dell'art. 2 del d.lgs 29 marzo 2004, n. 99, *"possono optare per l'imposizione dei redditi ai sensi dell'articolo 32 del testo unico dell'imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della*

Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni".[1] Pertanto **anche queste società possono essere assoggettate a tassazione su base catastale.**

In sostanza **si possono così ipotizzare le seguenti quattro situazioni:**

- imprenditore agricolo e società semplice esercente l'attività agricola di coltivazione del fondo o altre attività nei limiti di cui all'art. 32 c. 2 TUIR, tassati quindi su base catastale;
- gli stessi soggetti, ove le altre attività agricole svolte superino i limiti, tassati quindi in base forfettaria ex artt. 56 c. 5 e 56 bis TUIR, salvo l'opzione per il reddito di impresa ordinario;
- società commerciali (escluse SPA e SAPA) [2] che abbiano esercitato l'opzione di cui all'art. 1, comma 1093, l. n. 296/2006, assoggettate pertanto a tassazione su base catastale;
- le stesse società commerciali che non abbiano optato per la tassazione su base catastale ex art. 1, comma 1093, l. n. 296/2006, assoggettate pertanto alla normale disciplina in materia di determinazione e tassazione dei redditi d'impresa.

Tabella di sintesi della tassazione

Soggetto	Attività
Imprenditore agricolo e società semplice	Coltivazione o altre attività nei limiti
Imprenditore agricolo e società semplice	Altra attività oltre i limiti
Società commerciali (NO SPA e SAPA)	Con opzione
Società commerciali (NO SPA e SAPA)	Senza opzione

La cessione dell'azienda agricola con terreni agricoli

La cessione dell'azienda agricola posta in essere da persone fisiche o da società semplici esercenti attività di coltivazione del fondo oppure le altre attività di cui all'art. 32, comma 2, lett. b) e c), tuir, entro i limiti ivi previsti, **non comporta la tassazione dell'eventuale plusvalenza riscontrata.**

Invero da una **parte della dottrina** era stato eccepit

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento