



**ConsulenzaAgricola.it**

**RISPOSTE EFFICACI PER IL MONDO AGRICOLO**

**I PROVENTI  
DELL'IMPRENDITORE  
AGRICOLO NON COMPRESI  
NEL REDDITO AGRARIO**

Aggiornato a Marzo 2017



**ConsulenzaAgricola.it**

**RISPOSTE EFFICACI PER IL MONDO AGRICOLO**

\*\*\*

## **LA CESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI**

Art 67, comma 1, lettere a) e b)

\*\*\*

## **LA CESSIONE DI TERRENI O FABBRICATI ACQUISTATI DA NON PIU' DI CINQUE ANNI**

(Art 67, comma 1, lettera b)

\*\*\*

## **LE PLUSVALENZE PER CESSIONE DI PARTECIPAZIONE IN SOCIETA'**

Art 67, comma 1, lettera c) e seguenti

\*\*\*

## **ALTRE ATTIVITA' ED OPERAZIONI NON AGRICOLE**

Art 67, comma 1, lettera i)

## Sommario

PREMESSA .....	4
----------------	---

### **LA CESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI**

Art 67, comma 1, lettere a) e b)

<b>1. La cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (art. 67, comma 1, lettera b) .....</b>	<b>6</b>
Le ipotesi di "suscettibilità edificatoria" .....	7
La cessione di diritti edificatori .....	8
La cessione di un suolo su cui insiste un fabbricato da demolire .....	8
Cessione di fabbricato in costruzione .....	9
Rinuncia a servitù "non aedificandi" .....	9
Le aree non suscettibili di edificazione .....	9
<b>2. Le indennità percepite per esproprio di terreni ricadenti nelle zone omogenee A, B,C,D o destinati all'edilizia residenziale pubblica. ....</b>	<b>12</b>
a) Tipologia delle aree a cui si applica la legge n.413/1991 .....	12
b) L'accertamento del requisito di edificabilità dei terreni da espropriare .....	13
c) Le indennità che concorrono alla determinazione della plusvalenza .....	13
d) L'opzione per la tassazione nella dichiarazione dei redditi .....	14

3. La cessione di terreni a seguito di opere che li hanno resi edificabili – lottizzazione (art. 67, lettera a) .....	14
4. La determinazione della plusvalenza .....	15
A - Terreni suscettibili di edificazione e terreni espropriati .....	16
B - Terreni lottizzati .....	17
La rivalutazione del prezzo/valore d’acquisto .....	19
La liquidazione dell’imposta sul reddito.....	19
5. Tabella riepilogativa delle plusvalenze immobiliari ai fini IRPEF (artt. 67 e 68 TUIR) .....	19
6. L’IVA sulle cessioni di terreni edificabili effettuate da agricoltori.....	20
7. Schemi utili per calcolare la plusvalenza .....	23

## LA CESSIONE DI TERRENI O FABBRICATI ACQUISTATI DA NON PIU’ DI CINQUE ANNI

(Art 67, comma 1, lettera b)

Determinazione del periodo quinquennale .....	25
Immobile posseduto da più persone.....	26
Acquisto con patto di riservato dominio .....	27
Consolidamento dell’usufrutto alla nuda proprietà .....	27
Terreni agricoli e fabbricati rurali .....	27
Abitazione principale.....	27
Contratto preliminare .....	28
Vendita di fabbricato costruito su terreno agricolo .....	28
La permuta e il conferimento in società .....	28
Donazione .....	28
Servitù .....	29
Esproprio per pubblica utilità .....	29
Vendita di costruzione non ultimata .....	29
Immobile ricevuto in assegnazione .....	30
Come si calcola la plusvalenza .....	30
Momento in cui si realizza la plusvalenza .....	30
La minusvalenza.....	31
Vendita parziale.....	31
Spese d’acquisto o di costruzione .....	31
Come si pagano le imposte sulla plusvalenza .....	32
Prospetto di calcolo della plusvalenza .....	32

## LE PLUSVALENZE PER CESSIONE DI PARTECIPAZIONE IN SOCIETA’

Art 67, comma 1, lettera c) e seguenti

1 - Le plusvalenze generate da cessioni di partecipazioni sociali .....	35
2 - La distinzione tra partecipazioni qualificate e non qualificate .....	35
3 - La determinazione della base imponibile .....	36
3.1 Il costo di acquisto.....	36

3.2 Regole comuni.....	37
3.3 Regole speciali per le società di persone .....	38
3.4 Il caso della società semplice .....	38
4 - Il momento di realizzo della plusvalenza .....	39
5. - La dichiarazione della plusvalenza .....	40
5.1 Le partecipazioni qualificate .....	40
5.2 Le partecipazioni non qualificate .....	40
5.3 Esempi .....	41

## ALTRE ATTIVITA' ED OPERAZIONI NON AGRICOLE

Art 67, comma 1, lettera i)

1. Attività commerciali occasionali (art. 67 – comma 1 – lettera i) .....	43
2. Assunzione di obblighi di fare, non fare e permettere (art. 67- comma 1- lettera l) .....	44
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente (art. 67- comma 1- lettera e) .	45
4. Terreni dati in affitto per usi non agricoli (art. 67- comma 1- lettera e) .....	47
5. Redditi di immobili ai quali non può essere attribuita una rendita catastale (art. 70- comma 1) ....	48
6. Sublocazione/subaffitto di beni immobili e mobili (art. 67- comma 1- lettera h) .....	48
7. Perdite .....	50