STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CESSIONE DI IMMOBILI RURALI: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA

Pubblicato il18 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano

L'acquisto di terreni agricoli rappresenta un momento significativo per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. Il nostro ordinamento fiscale prevede specifiche agevolazioni per incentivare queste transazioni, ma cosa accade quando si decide di vendere un immobile acquistato beneficiando di tali vantaggi fiscali? Esploriamo insieme le caratteristiche, i requisiti e le conseguenze della cessione di immobili acquisiti mediante il regime della piccola proprietà contadina.

Il regime della piccola proprietà contadina: origine e caratteristiche

La **piccola proprietà contadina** rappresenta un'agevolazione fiscale che ha radici profonde nel nostro ordinamento tributario. Originariamente introdotta dalla Legge 604/1954 come misura temporanea, questa norma è stata oggetto di numerose proroghe fino a quando, con l'articolo 2, comma 4-bis del D.L. 194/2009 (convertito con Legge 25/2010), è stata finalmente resa permanente.

Il beneficio principale consiste nell'applicazione ridotta dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali quando terreni agricoli vengono acquistati da soggetti qualificati. Questa misura non va confusa con la versione precedente; come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 36/E/2010, l'attuale formulazione non costituisce una semplice prosecuzione della norma originaria ma presenta caratteristiche proprie e distintive.

Chi può beneficiare di queste agevolazioni? I destinatari sono:

- Coltivatori diretti;
- Imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale;
- Soggetti equiparati, come società agricole IAP e società diretto-coltivatrici.

Oggetto dell'agevolazione e ambito di applicazione

L'agevolazione si applica agli "atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti", nonché alle "operazioni fondiarie operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA)".

La normativa estende il beneficio anche agli "atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze" a favore dei proprietari di masi chiusi della provincia autonoma di Bolzano, disciplinati dalla legge provinciale n. 17 del 28 novembre 2001, purché abitualmente coltivati dai proprietari stessi.

Un aspetto cruciale riguarda la **differenza tra la versione attuale e quella precedente**. La legge 604/1954 estendeva espressamente l'agevolazione anche "agli acquisti a titolo oneroso delle case rustiche non situate sul fondo", quando l'acquisto avveniva contestualmente per l'abitazione dell'acquirente e della sua famiglia. La formulazione attuale, invece, si limita a parlare genericamente di "pertinenze", senza specificare se queste possano o meno essere situate al di fuori del fondo agricolo.

Fabbricati pertinenziali: quando sono agevolabili?

La possibilità di applicare l'agevolazione ai fabbricati dipende dalla loro qualificazione come pertinenze dei terreni trasferiti. Ma cosa significa esattamente "pertinenza" in questo contesto?

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 26/E/2015, ha chiarito che il concetto di pertinenzialità deve essere ricondotto all'articolo 817 del Codice Civile. Secondo questa interpretazione, affinché un bene possa considerarsi pertinenza, devono sussistere contemporaneamente due requisiti:

- La volontà, espressa o tacita, del proprietario della cosa principale di destinare la cosa accessoria a servizio del bene principale;
- Un rapporto funzionale tra il bene principale e quello accessorio.

È pacifica l'applicabilità dell'agevolazione quando il fabbricato, sia esso abitativo o strumentale, si trova fisicamente sui terreni oggetto di compravendita. La questione diventa più complessa quando il fabbricato non insiste sul terreno acquistato o quando, successivamente all'acquisto, l'immobile non mantiene i requisiti di ruralità o strumentalità richiesti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. 557/1993.

Bisogna ricordare che questa agevolazione ha lo scopo di favorire l'attività agricola imprenditoriale. Spesso, la mancata destinazione dell'immobile ad abitazione rurale o fabbricato strumentale deriva semplicemente dal fatto che l'imprenditore ha acquistato un bene che non era strategico per la sua attività, ma che era storicamente asservito ai terreni che rappresentavano il vero obiettivo dell'acquisto.

Per i fabbricati non situati sul terreno oggetto di compravendita, la posizione dell'Agenzia delle Entrate appare eccessivamente restrittiva. La Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con la sentenza n. 178/II/2018, ha osservato che il riferimento normativo è al concetto di "pertinenzialità" e non di "asservimento", suggerendo un'interpretazione più ampia.

Cessione dell'immobile: conseguenze fiscali

Cosa accade quando si decide di vendere un immobile acquistato beneficiando dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina? La normativa introduce una clausola antielusiva secondo cui i soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni oppure cessano di coltivarli o condurli direttamente.

Da un'analisi letterale della norma, si potrebbe concludere che la cessione del solo fabbricato pertinenziale non comporterebbe la decadenza dall'agevolazione, non essendo le pertinenze espressamente menzionate nella clausola antielusiva. Tuttavia, l'opinione prevalente ritiene che in tale ipotesi si debbano corrispondere le imposte ordinarie per l'immobile alienato, **senza che ciò comporti la decadenza delle agevolazioni anche per i terreni**.

L'Agenzia delle Entrate, nella già citata risoluzione n. 26/E/2015, ha preso posizione sulla fruibilità dell'agevolazione nel caso di acquisto di un terreno con fabbricato strumentale annesso (nel caso specifico, un ricovero attrezzi accatastato come D/10). La conclusione dell'Agenzia è stata che la norma agevolativa sia applicabile solo se gli immobili insistono sul medesimo fondo oggetto di acquisto.

Esempi pratici di applicazione

Proviamo a chiarire con alcuni esempi concreti:

- **Caso 1**: Un coltivatore diretto acquista un terreno agricolo di 10 ettari su cui insiste un fabbricato rurale ad uso abitativo. *Soluzione*: L'agevolazione della piccola proprietà contadina si applica sia al terreno che al fabbricato, in quanto quest'ultimo costituisce una pertinenza situata sul fondo.
- **Caso 2**: Un imprenditore agricolo professionale acquista un terreno agricolo e, separatamente ma contestualmente, un fabbricato rurale situato a 500 metri dal terreno. *Soluzione*: Secondo l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate, l'agevolazione si applicherebbe solo al terreno. Tuttavia, seguendo l'interpretazione della CTP di Reggio Emilia, potrebbe essere sostenuta l'applicabilità dell'agevolazione anche al fabbricato se si dimostra il vincolo pertinenziale.

- **Caso 3**: Un coltivatore diretto, dopo due anni dall'acquisto agevolato di un terreno con fabbricato annesso, decide di vendere solo il fabbricato mantenendo la proprietà e la coltivazione del terreno. *Soluzione*: Dovrà corrispondere le imposte ordinarie per la cessione dell'immobile, ma non decadrà dall'agevolazione per quanto riguarda il terreno.

IN SINTESI

Quali sono le caratteristiche del regime della piccola proprietà contadina? Il regime della piccola proprietà contadina è un'agevolazione fiscale che riduce le imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP). Questa misura, introdotta nel 1954 e resa permanente nel 2010, non è una semplice prosecuzione della normativa originaria, ma presenta caratteristiche proprie.

Chi può beneficiare di queste agevolazioni? Possono accedere ai benefici fiscali i coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale e alcune società agricole con specifiche qualifiche.

Su quali immobili si applica l'agevolazione? L'agevolazione riguarda i trasferimenti a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, come definiti dagli strumenti urbanistici. È estesa anche ai proprietari di masi chiusi nella provincia autonoma di Bolzano, purché coltivino abitualmente i terreni.

I fabbricati possono rientrare nell'agevolazione? Sì, ma solo se sono qualificati come "pertinenze" del terreno acquistato, secondo il Codice Civile. Devono esistere un rapporto funzionale con il fondo e la volontà del proprietario di destinarli a servizio dell'attività agricola. Se il fabbricato non si trova sul terreno acquistato, la normativa è più restrittiva.

Cosa accade se si vende un immobile acquistato con l'agevolazione? Se l'immobile viene ceduto prima di cinque anni dall'acquisto, si decade dall'agevolazione e si devono versare le imposte ordinarie, salvo il caso in cui l'attività agricola sul terreno continui. La vendita del solo fabbricato pertinenziale non fa perdere l'agevolazione per il terreno, ma comporta il pagamento delle imposte ordinarie per l'immobile ceduto.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA