STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMPOSTA DI REGISTRO SUI TERRENI AGRICOLI: GUIDA COMPLETA PER COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

Pubblicato il11 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano

Nel complesso panorama fiscale italiano, l'imposta di registro sui terreni agricoli rappresenta un tema di cruciale importanza per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. Questo articolo si propone di offrire una panoramica esaustiva e dettagliata su un aspetto specifico di questa tassazione: l'aliquota applicabile quando non si richiede l'agevolazione per la piccola proprietà contadina. Esploreremo il quadro normativo di riferimento, le diverse aliquote previste dalla legge e le condizioni necessarie per beneficiare delle agevolazioni fiscali, fornendo una guida completa e accessibile anche a chi si avvicina per la prima volta a questi argomenti.

L'imposta di registro: definizione e applicazione

L'imposta di registro è una tassa che si applica su determinati atti giuridici al momento della loro registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. Questa imposta riveste un'importanza particolare nel caso dei trasferimenti di proprietà immobiliari, inclusi i terreni agricoli. L'ammontare dell'imposta può variare significativamente a seconda delle caratteristiche dell'acquirente e delle eventuali agevolazioni fiscali richieste.Nel caso specifico dei terreni agricoli, l'imposta di registro assume un ruolo centrale nella determinazione del costo complessivo dell'operazione di acquisto. La sua applicazione è regolata da un complesso sistema di norme che tiene conto di vari fattori, tra cui la qualifica dell'acquirente e l'utilizzo previsto del terreno.

Il quadro normativo di riferimento

Per comprendere appieno la materia, è fondamentale analizzare il quadro normativo di riferimento. Le principali disposizioni legislative che regolano l'imposta di registro sui terreni agricoli sono:

- Il **Testo Unico** delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR n. 131/1986), in particolare l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.
- Il **Decreto Legge n. 194/2009**, convertito con modificazioni dalla Legge n. 25/2010, che all'articolo 2, comma 4-bis, introduce l'agevolazione per la piccola proprietà contadina.
- La **Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/2015)**, che ha modificato le aliquote applicabili in determinati casi.

Queste norme costituiscono la base giuridica su cui si fonda l'intero sistema di tassazione dei trasferimenti di terreni agricoli.

L'agevolazione per la piccola proprietà contadina: dettagli e requisiti

L'agevolazione per la piccola proprietà contadina è un beneficio fiscale introdotto per favorire l'acquisto di terreni da parte di chi li coltiva direttamente. Questa misura si inserisce in un più ampio contesto di politiche volte a sostenere il settore agricolo e a preservare la vocazione produttiva dei terreni.

Beneficiari dell'agevolazione

Possono usufruire di questa agevolazione:

1. **Coltivatori diretti:** sono coloro che si dedicano direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi e all'allevamento del bestiame, purché la loro forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo.
2. **Imprenditori agricoli professionali (IAP)**: sono coloro che dedicano alle attività agricole almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavano dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

È importante sottolineare che entrambe queste categorie devono essere iscritte alla relativa gestione previdenziale e assistenziale presso l'INPS.

Vantaggi fiscali dell'agevolazione

Quando si applica l'agevolazione per la piccola proprietà contadina, il trattamento fiscale è particolarmente vantaggioso:

- L'imposta di **registro** si paga in misura fissa, attualmente pari a 200 euro.
- L'imposta **ipotecaria** si paga anch'essa in misura fissa, sempre 200 euro.
- L'imposta **catastale** si paga nella misura dell'1% del valore del terreno.

Questo regime fiscale agevolato comporta un notevole risparmio rispetto alle aliquote ordinarie, che vedremo in dettaglio più avanti.

Condizioni e vincoli dell'agevolazione

È fondamentale sottolineare che questa agevolazione comporta alcuni vincoli che l'acquirente deve rispettare:

1. L'acquirente non deve alienare (vendere) volontariamente il terreno per almeno 5 anni dalla data di acquisto.
2. Deve continuare a coltivare o condurre direttamente il terreno per lo stesso periodo di 5 anni.

Se queste condizioni non vengono rispettate, si decade dal beneficio e si devono pagare le imposte nella misura ordinaria, con l'aggiunta di una sanzione del 30% sulle maggiori imposte dovute.

L'imposta di registro senza l'agevolazione: l'aliquota del 9%

Quando si applica l'aliquota del 9%

L'**aliquota del 9%** per l'imposta di registro si applica quando:

- L'acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto alla relativa gestione previdenziale presso l'INPS.
- Non viene richiesta l'agevolazione per la piccola proprietà contadina.

Questa aliquota è prevista dall'articolo 1, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro (TUR).

Motivazioni per rinunciare all'agevolazione

Potrebbe sembrare controintuitivo rinunciare a un'agevolazione fiscale così vantaggiosa. Tuttavia, ci sono situazioni in cui questa scelta può rivelarsi sensata:

- **Incertezza sul rispetto del vincolo dei 5 anni:** se l'acquirente non è sicuro di poter mantenere la proprietà e la coltivazione del terreno per i 5 anni richiesti, potrebbe preferire pagare subito l'aliquota del 9% piuttosto che rischiare di dover restituire le agevolazioni con sanzioni.
- **Previsione di vendita anticipata:** se l'acquirente prevede di dover vendere il terreno prima dei 5 anni, ad esempio per esigenze finanziarie o per opportunità di mercato, la rinuncia all'agevolazione può essere una scelta strategica.
- **Cambio di destinazione d'uso:** se si prevede di modificare la destinazione d'uso del terreno da agricolo ad altro (ad esempio, edificabile), la rinuncia all'agevolazione evita il rischio di incorrere in sanzioni.

- **Coltivazione indiretta:** se l'acquirente non intende coltivare direttamente il terreno, ma affittarlo o farlo gestire da terzi, non può beneficiare dell'agevolazione.

In questi casi, pagare il 9% all'inizio può essere preferibile rispetto al rischio di dover pagare imposte più alte in caso di decadenza dall'agevolazione, con l'aggiunta di sanzioni.

Le altre aliquote: il 15% per i "non coltivatori"

È importante notare che esiste un'aliquota ancora più alta, il 15%, che si applica quando l'acquirente non è né un coltivatore diretto né un imprenditore agricolo professionale. Questa aliquota è stata introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/2015) e si applica ai trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.L'obiettivo di questa aliquota più elevata è duplice:

1. Scoraggiare l'acquisto di terreni agricoli a fini speculativi, ad esempio per future conversioni in terreni edificabili.
2. Favorire l'acquisto di terreni da parte di chi intende effettivamente coltivarli, contribuendo così al mantenimento e allo sviluppo del settore agricolo.

Esempi pratici di applicazione delle diverse aliquote

Per comprendere meglio l'impatto di queste diverse aliquote, analizziamo alcuni esempi pratici:

Esempio #1: Acquisto con agevolazione per la piccola proprietà contadina

Mario, coltivatore diretto iscritto all'INPS, acquista un terreno agricolo del valore di 100.000 euro richiedendo l'agevolazione per la piccola proprietà contadina:

- Imposta di registro: 200 euro (misura fissa)
- Imposta ipotecaria: 200 euro (misura fissa)
- Imposta catastale: 1.000 euro (1% di 100.000)
- Totale imposte: 1.400 euro

Esempio #2: Acquisto senza agevolazione da parte di un coltivatore diretto

Luigi, anch'egli coltivatore diretto iscritto all'INPS, acquista lo stesso terreno ma decide di non richiedere l'agevolazione:

- Imposta di registro: 9.000 euro (9% di 100.000)
- Imposta ipotecaria: 50 euro (misura fissa)
- Imposta catastale: 50 euro (misura fissa)
- Totale imposte: 9.100 euro

Esempio #3: Acquisto da parte di un soggetto non coltivatore

Giovanni, che non è coltivatore diretto né imprenditore agricolo professionale, acquista il medesimo terreno:

- Imposta di registro: 15.000 euro (15% di 100.000)
- Imposta ipotecaria: 50 euro (misura fissa)

- Imposta catastale: 50 euro (misura fissa)
- Totale imposte: 15.100 euro

Questi esempi mostrano chiaramente come la qualifica dell'acquirente e la scelta di richiedere o meno l'agevolazione possano influire significativamente sul costo fiscale dell'operazione.

Il ruolo dell'Agenzia delle Entrate e i chiarimenti forniti

L'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sull'applicazione dell'imposta di registro sui terreni agricoli, in particolare con la risposta all'interpello di consulenza giuridica numero 7/2020.In questo documento, l'Agenzia ha confermato che:

- L'aliquota del 9% si applica ai trasferimenti a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla relativa gestione previdenziale, quando non viene richiesta l'agevolazione per la piccola proprietà contadina.
- La rinuncia all'agevolazione non comporta l'applicazione dell'aliquota del 15%, che resta riservata ai soggetti privi della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.
- La scelta di rinunciare all'agevolazione può essere motivata dalla consapevolezza di non poter rispettare le condizioni previste dalla legge, come il vincolo quinquennale di non alienazione e di coltivazione diretta.

Questi chiarimenti sono fondamentali per una corretta applicazione della normativa e per guidare le scelte degli acquirenti di terreni agricoli.

Conclusioni

La scelta dell'aliquota dell'imposta di registro per l'acquisto di terreni agricoli è un tema complesso che richiede un'attenta valutazione di molteplici fattori. Se da un lato l'agevolazione per la piccola proprietà contadina offre vantaggi fiscali significativi, dall'altro comporta vincoli che non tutti sono in grado o disposti a rispettare.L'aliquota del 9% rappresenta una via di mezzo, applicabile a coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali che, per varie ragioni, decidono di non avvalersi dell'agevolazione. Questa opzione può rivelarsi strategica in determinate situazioni, offrendo una maggiore flessibilità nella gestione futura del terreno.È fondamentale, prima di procedere all'acquisto di un terreno agricolo, valutare attentamente:

- La propria situazione personale e professionale
- Le prospettive future di utilizzo e gestione del terreno
- Le potenziali implicazioni fiscali a breve e lungo termine

Solo attraverso un'analisi approfondita di questi elementi si potrà scegliere l'opzione fiscalmente più vantaggiosa nel lungo periodo, evitando rischi di decadenza da agevolazioni e conseguenti sanzioni.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA