

IMPOSTE INDIRETTE

Terreni agricoli: registro al 9% senza drammi

di **Luigi Scappini**

A prima vista, le **modifiche** apportate all'**articolo 1, comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 (TUR)**, per effetto delle quali, a decorrere dal **1° gennaio 2014**, le **compravendite immobiliari**, e quindi anche i **terreni agricoli**, scontreranno l'**imposta di registro al 9%**, potrebbero portare a una corsa contro il tempo per le compravendite di terreni agricoli da parte dei coltivatori diretti e degli IAP (Imprenditori agricoli professionali), ma come vedremo, a conti fatti, la variazione comporterà, in determinati casi, comunque un **risparmio di imposta**.

Sicuramente, per le compravendite di **terreni agricoli** dove attori non sono soggetti operanti nel comparto agricolo, la novità rappresenta certamente una buona novella, atteso che fino a fine anno l'acquisto di un terreno agricolo comporta l'assolvimento dell'imposta di **registro al 15%** e delle **ipocatastali al 3%** (2% + 1%).

Il risparmio di imposta che si avrà è di tutta evidenza, anche se, rispetto a quanto originariamente previsto, il c.d. "**decreto istruzione**" (il D.L. n. 104/2013) è intervenuto nuovamente modificando l'**originaria previsione di un azzeramento delle ipocatastali** e prevedendole, invece, in **misura fissa** pari a **€50 cadauna**, per un ammontare complessivo di 100 euro.

Esempio:

Valore di mercato terreno agricolo €3 00.000

Imposte dovute fino al 31 dicembre 2013

Registro – $300.000 \times 15\% = 45.000$

Ipocatastali – $300.000 \times 3\% = 9.000$

Totale – 54.000

Imposte dovute a decorrere dal 1° gennaio 2014

Registro – $300.000 \times 9\% = 27.000$

Ipocatastali – 100

Totale – 27.100

Risparmio di imposta – 26.900

Al contrario, per il comparto agricolo che da sempre ha avuto un trattamento di favore, la modifica deve essere letta in chiaroscuro **a seconda della norma agevolativa** chiamata in causa.

A bene vedere, si deve registrare un'inversione di tendenza da parte del legislatore che non è limitata ai **trasferimenti immobiliari**, ma alla **stessa tassazione diretta**, tant'è vero che, come in un *rally*, a distanza di poco più di un quinquennio, **a decorrere dal 2014 le Srl, Snc e Sas agricole**, non potranno più optare per la **tassazione su base catastale** ai sensi dell'art.32 Tuir (ma sul tema avremo occasione di soffermarci più avanti).

Tornando alle modifiche introdotte all'imposta di registro, come anticipato, il legislatore ha abrogato tutte le norme agevolative a eccezione di quella cosiddetta **"prima casa"**.

In particolare, per quanto ci interessa, l'articolo 10 del D.Lgs. n. 23/2011 ha **abrogato la nota I all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131/1986 (TUR)**, ai sensi della quale, se l'acquisto è effettuato da **imprenditori agricoli professionali** o da **associazioni o società cooperative** di cui agli articoli 12 e 13 della L. 9 n. 153/1975, si applica l'aliquota dell'**8%** (mentre le ipocatastali si applicano nella misura "ordinaria" del 3%).

Per poter fruire dell'imposta di registro **in misura ridotta** l'acquirente deve produrre al notaio rogante la certificazione della sussistenza dei **requisiti** rilasciata dagli uffici provinciali dell'agricoltura competenti.

L'agevolazione si rende applicabile non soltanto ai soggetti imprenditori agricoli professionali, ma anche a coloro nell'atto di compravendita dichiarino di voler conseguire i requisiti. In tal caso, detti soggetti hanno un **triennio per produrre la certificazione**, decorso il quale l'AdE procederà al recupero della maggiore imposta dovuta.

Ulteriore causa di decadenza è la **destinazione** dei terreni, o delle relative pertinenze, diversa dall'uso agricolo che avvenga entro dieci anni dal trasferimento. In tal caso, il contribuente deve provvedere alla comunicazione della **mutata destinazione** entro un anno.

Riprendendo per semplicità i dati dell'esempio precedente, si nota come la novella introdotta con decorrenza 2014, dispiega **effetti positivi** anche in questo caso:

Imposte dovute fino al 31 dicembre 2013

Registro – $300.000 \times 8\% = 24.000$

Ipotecastali – $300.000 \times 3\% = 9.000$

Totale – 33.000 Imposte dovute a decorrere dal 1° gennaio 2014

Registro – $300.000 \times 9\% = 27.000$

Ipotecastali – 100

Totale – 27.100

Risparmio di imposta – 5.900

Per effetto di quanto disposto dall'**articolo 14, comma 5 della L. n. 441/1998**, a decorrere dal 1° gennaio 1999, i **giovani agricoltori** in possesso dei requisiti per beneficiare degli aiuti previsti dal regolamento (CE) n. 950/1997, nel caso di acquisto o permuta di terreni agricoli, beneficiano di una riduzione dell'imposta di registro che viene applicata nella **misura del 75%** della misura ordinariamente prevista. Ne deriva che, fermo restando le ipotecastali nella misura del 3% complessivo, il registro sconta l'aliquota del **6%**.

Riprendendo ancora i dati dell'esempio precedente avremo:

Imposte dovute fino al 31 dicembre 2013

Registro – $300.000 \times 6\% = 18.000$

Ipotecastali – $300.000 \times 3\% = 9.000$

Totale – 27.000 Imposte dovute a decorrere dal 1° gennaio 2014

Registro – $300.000 \times 9\% = 27.000$

Ipotecastali – 100

Totale – 27.100

Maggior imposta – 100

A bene vedere, è di tutta evidenza come maggiore sarà la base imponibile e più accentuato sarà, a decorrere dal 2014, il **risparmio di imposta**, poiché in ragione della misura proporzionale delle ipocatastali è stata introdotta la misura fissa pari a un totale di 50 euro.

Discorso a parte è quello da farsi sull'agevolazione prevista per la **piccola proprietà contadina (ppc)**, che sarà oggetto di un prossimo intervento.