

IMPOSTE INDIRETTE

Applicabile l'agevolazione PPC anche per i terreni agricoli non montani

di **Luigi Scappini**

L'Agenzia delle Entrate, con al [risoluzione n.77/E di ieri](#), in rettifica di quanto affermato con la datata [circolare n.267/E del 16 ottobre 1997](#), ha ammesso l'applicabilità del beneficio fiscale previsti per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1954, n.604 per i terreni agricoli pervenuti per intervenuta usucapione ordinaria ventennale, fermo restando, ovviamente, il possesso degli ulteriori requisiti richiesti dalla norma.

Rimandando a altro intervento ("[La PPC dice addio alle agevolazioni](#)" nell'edizione del 25 settembre per eventuali approfondimenti), ricordiamo come l'agevolazione, consistente nell'applicazione dell'**imposta di registro** nella misura proporzionale del **1%** e delle **ipocatastali** in **misura fissa** e nell'esenzione dall'imposta di bollo, teoricamente dovrebbe venir meno. Utilizziamo il condizionale poiché dalle bozze del DDL stabilità 2014 sembra che l'agevolazione in oggetto venga salvata dalle novità relative all'imposta di registro che entreranno in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Di fatto, l'interpretazione estensiva offerta dall'Agenzia delle Entrate parifica le condizioni rispetto a quanto era stato affermato con la [risoluzione n.76/E del 27 luglio 2011](#) con cui era stata riconosciuta l'agevolazione nella fattispecie specifica che si trattasse di usucapione su terreni siti in territori montani.

Preliminarmente si ritiene utile ricordare come l'istituto dell'**usucapione** rappresenta una modalità di acquisto della proprietà di beni immobili o di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi, a titolo originario, ossia in virtù del possesso continuato per vent'anni disciplinata, in linea generale, dall'articolo 1158 del codice civile e nello specifico per i fondi rustici dal successivo articolo 1159-*bis* sempre codice civile. L'acquisto per usucapione avviene "*ope legis*" con la conseguenza che le relative sentenze emesse dal giudice hanno **efficacia meramente dichiarativa**, volta ad accertare l'avvenuta acquisizione del diritto immobiliare sul bene. L'acquisto a titolo originario, diversamente dagli atti di compravendita, ha effetto *ex tunc*, cioè sin dall'inizio del possesso ventennale.

Inquadrato l'istituto oggetto di interpello e passando ad analizzare il contenuto della risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, si evidenzia come *l'iter* logico a mezzo del quale

L'Amministrazione giunge alla **parificazione di trattamento tra terreni agricoli e terreni siti in comuni montani** parte dall'analisi di quali siano gli atti che, ai sensi dell'articolo 1 della Legge n. 604/1954, possono usufruire dei benefici per la piccola proprietà contadina, fermo restando i requisiti di cui al successivo articolo 2, gli atti di compravendita, di permuta, quando per ambedue i permutanti l'atto sia posto in essere esclusivamente per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, di concessione di enfiteusi di alienazione del diritto dell'enfiteuta e di affrancazione del fondo enfiteutico, nonché gli atti di alienazione del diritto ad usi collettivi inerenti alla piccola proprietà acquistata, di affitto e compartecipazione a miglioria, con parziale cessione del fondo migliorato all'affittuario o partecipante, quelli con i quali i coniugi ovvero i genitori e i figli acquistano separatamente ma contestualmente l'usufrutto o la nuda proprietà e quelli con i quali il nudo proprietario o l'usufruttuario, acquista, rispettivamente, l'usufrutto o la nuda proprietà.

La norma richiamata non ricomprende in maniera espressa tra gli atti agevolabili i provvedimenti con i quali il giudice dichiara l'acquisto per usucapione.

Tuttavia, segnala l'Agenzia delle Entrate, esiste un indirizzo della giurisprudenza di legittimità in senso opposto o per meglio dire estensivo e non tassativo.

In particolare viene citata la **sentenza n.6916 del 25 marzo 2011** con cui la Corte di Cassazione afferma che *"alla lettera della norma supplisce, invero la 'ratio legis', ravvisabile, inequivocabilmente, nell'intenzione del legislatore di favorire gli atti posti in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina.Ne consegue che in via di interpretazione costituzionalmente orientata l'agevolazione fiscale in discussione deve ritenersi applicabile anche all'acquisto per usucapione giudizialmente accertata di un fondo rustico"*.

In senso analogo si può ricordare anche la precedente **sentenza n.14520 del 16 giugno 2010** con cui la Suprema Corte, aveva affermato che *"la nozione di fatti inerenti alla formazione della piccola proprietà contadina deve considerarsi comprensiva di tutti gli atti diretti a tale scopo, stante la finalità del legislatore di non lasciare scoperto alcun atto comportante il trasferimento dei diritti reali su beni immobili, semprechè l'acquisto avvenga da parte di persone che si dedichino abitualmente alla lavorazione della terra"* (si evidenzia come da tale sentenza avesse a oggetto l'applicazione dell'agevolazione all'acquisto a mezzo di usucapione di terreni montani).

A questo punto non resta che attendere la fine del 2013 per capire se sarà possibile applicare il regime agevolato anche per le future acquisizioni di terreni agricoli tramite usucapione, siano essi siti in comuni montani o no.

