

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***Addio all'agevolazione per il compendio unico***

di **Luigi Scappini**

In un [precedente intervento](#) abbiamo anticipato come il comparto agricolo, a seguito del *restyling* effettuato dal Legislatore in materia di imposta di registro e ipocatastali nelle compravendite aventi ad oggetto beni immobili, abbia, da un lato mantenuto la cd. agevolazione per la piccola proprietà contadina ma dall'altro perso altre agevolazioni di settore tra cui quella prevista per la realizzazione del **compendio unico**, oggetto del presente intervento.

A bene vedere, se si analizzano a fondo le **ragioni** che avevano portato il Legislatore a introdurre all'interno del sistema **norme** di **favore** quali la **forestazione** o la creazione del **compendio unico**, riscontrabili tendenzialmente e in via generica nel sostegno del settore agricolo che rappresenta un comparto fondamentale per lo sviluppo e il sostegno del paese e le si contestualizzano in quest'ultimo biennio legislativo qualche perplessità nei confronti di chi ci governa, può anche sorgere.

Infatti, non bisogna dimenticare come altra norma di favore, che nelle intenzioni del Legislatore doveva venir meno e che è stata oggetto di un'aspra battaglia, vinta, è quella attinente la possibilità, per le società di persone e le Srl, al ricorrere di determinate condizioni, di optare per una **tassazione su base catastale** in sostituzione del reddito di impresa.

Ebbene, quest'insieme di norme agevolative avevano il preciso **scopo** di offrire un **sostegno** per lo **sviluppo**, soprattutto in termini **dimensionali**, delle aziende operanti nel settore, obiettivo che, nelle intenzioni del legislatore, pare sia venuto meno o forse, per onere di onestà, si rimette alla necessità superiore di recuperare gettito di imposta.

La figura del compendio unico quale "**minima unità colturale**" è stata introdotta con il D.Lgs. n.99/2004, che ha esteso, a mezzo dell'introduzione dell'articolo 5-*bis* nell'alveo del D.Lgs. n. 228/2001, l'applicazione della già esistente normativa di favore (Legge n. 97/1994) per i terreni siti nelle comunità montane, a tutto il territorio nazionale, pur con qualche problema connesso alla genericità dei riferimenti della norma stessa.

Ai sensi dell'**articolo 5-bis** della legge n. 97/1994 i trasferimenti di terreni agricoli a favore di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli professionali (IAP) che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo e a condurlo per un periodo di almeno dieci anni, sono esenti, tra l'altro, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale e imposta di bollo. In tal caso, "i

*terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atto tra vivi.”.*

In altri termini, a fronte di un regime fiscale di particolare favore, è (era) prevista una rigida disciplina comportante la nullità di tutti gli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che comportino il disgregamento del compendio unico.

Proprio in riferimento ai **limiti dimensionali**, la genericità del Legislatore ha lasciato, in passato, qualche dubbio, poiché l'articolo 5-*bis*, comma 2 del D.Lgs. n. 228/2001 prevede che *“Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.”.*

La domanda che ci si poneva era se tale limite si dovesse considerare quale massimo o minimo di riferimento. Infatti, se preso come limite massimo esso potrebbe comportare il venir meno della ragione stessa della norma, l'accettarlo quale limite minimo determinerebbe per il coltivatore diretto un limite insito nel mantenimento della sua stessa qualifica, circostanza non riscontrabile per lo IAP.

Agevolabili erano tutti gli **atti tra vivi**, sia a titolo **oneroso** che **gratuito**, e **mortis causa** aventi lo scopo di ampliare l'unità minima colturale coltivata e preservare quella esistente (classico è il fenomeno della disintegrazione delle proprietà in seguito a successione). In passato l'Agenzia delle Entrate, con la [risoluzione n.407/E del 30 ottobre 2008](#), ha risposto a un interpello presentato da un imprenditore agricolo professionale, che intendeva acquistare un terreno agricolo, confinante con quello già di sua proprietà, per costituire un compendio unico. A tal fine voleva sapere se il contratto **preliminare** stipulato poteva godere, in sede di registrazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 5-*bis* del D.Lgs. n.228/2001 in materia di costituzione del compendio unico. L'Agenzia, dopo aver ribadito come, stante il dato letterale della norma, siano agevolabili sia i trasferimenti a titolo oneroso che gratuito, precisa come **non possa rientrarvi** anche il contratto preliminare, poiché esso **non produce effetti traslativi** ma solo effetti **obbligatori**.

Ebbene, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014](#), il regime di favore delineato è venuto meno e dal 1° gennaio 2014 si rende applicabile la nuova disciplina di cui all'articolo 10 del D.Lgs n. 23/2011.