

AGEVOLAZIONI

Deroghe alla decadenza dalla ppc

di **Luigi Scappini**

Nel contesto della riforma dell'imposizione indiretta per quanto attiene la **compravendita** di **immobili**, intendendo come tali sia i **fabbricati** che i **terreni**, che ha portato, da un lato alla **rimodulazione** delle **aliquote** applicabili, e dall'altro all'eliminazione di tutta una serie di agevolazioni, tra le **forme agevolate** è **rimasta** in vigore quella prevista per la **piccola proprietà contadina**.

Già in passato ci siamo occupati di questa agevolazione che comporta un indubbio **risparmio di imposta**, dal momento che si ricorda come l'atto sconti registro e ipotecaria in misura fissa e solamente l'imposta catastale con aliquota dell'1%. Inoltre, non è dovuta l'imposta di bollo sugli atti e le relative copie.

L'agevolazione, disciplinata dall'articolo 2, comma 4-bis della Legge n. 25/2010, compete ai **coltivatori diretti**, intendendo come tali, ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 590/1965, coloro che lavorano manualmente e abitualmente alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, a condizione che la forza lavoro sua e dei suoi familiari non sia inferiore a 1/3 di quella necessaria e agli **lap**, figura imprenditoriale introdotta con il D.Lgs. n. 99/2004 e consistente nei soggetti che:

- sono in possesso delle conoscenze e competenze professionali ex articolo 5 Regolamento n.1257/1999/CE;
- dedicano alle attività ex articolo 2135 codice civile almeno il 50% del proprio tempo e
- almeno il 50% del proprio reddito deriva dall'attività agricola, non includendo nel computo eventuali redditi da pensione.

I soggetti così delineati, devono, in sede di stipula dell'atto notarile, esprimere la propria volontà a fruire dell'agevolazione. **Non** è più previsto l'**obbligo** di presentazione della **documentazione** attestante i **requisiti** inerenti l'attività di coltivazione manuale del fondo e l'idoneità del terreno, oggetto di compravendita, alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina.

Infatti, l'Agenzia delle Entrate, con la [**Risoluzione n.36/E del 17 maggio 2010**](#) ha confermato che l'agevolazione di cui alla L. n. 25/2010 non costituisce *"una proroga del regime previsto dalla legge n.604 del 1954, ma una autonoma disciplina che ... trova applicazione solo per gli atti stipulati ... a decorrere dal 28 febbraio 2010"*.

Si ritiene comunque che, ove compatibili, si possano estendere i principi cui è giunta si ala

giurisprudenza che la **prassi** in vigore della **Legge n. 604** anche all'attuale agevolazione.

È prevista la **decadenza** dall'agevolazione se, entro un **quinquennio** dall'acquisto, si verifica una delle seguenti condizioni:

- viene **alienato volontariamente** il fondo;
- viene meno la **conduzione** e/o la **coltivazione diretta** del fondo.

In **deroga** espressa alle previsioni di cui sopra, il Legislatore, con l'articolo 11, comma 3 del D.Lgs. n. 228/2001, esclude la decadenza nell'ipotesi in cui il coltivatore diretto o lo **lap** **ceda** o **conceda** il **godimento** del terreno a favore del **coniuge**, dei **parenti** entro il terzo grado o **affini** entro il secondo che **esercitano** anch'essi l'attività di **imprenditore agricolo** ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile.

Parimenti, non incorre in decadenza il coltivatore diretto o lo **lap** che procede all'**alienazione** del terreno in attuazione di **politiche comunitarie, nazionali e regionali** volte a favorire l'insediamento di giovani in agricoltura o tendenti a promuovere il prepensionamento nel settore.

Nel tempo, come anticipato, si è determinata una copiosa **prassi** sul tema che risulta applicabile anche all'attuale disciplina agevolativa. In particolare, per quanto attiene le cause di decadenza si rileva come con la [Risoluzione n.455/E/2008](#) l'Agenzia interpellata abbia **negato** la **decadenza** nell'ipotesi in cui il terreno "agevolato" sia oggetto di **conferimento** in una **Sas agricola** ove il **conferente** sia socio **accomandatario** insieme al coniuge e al figlio, in quanto nell'operazione è ravvisabile *"una riorganizzazione finalizzata a promuovere lo sviluppo e la modernizzazione dell'attività agricola, coerentemente con la ratio che ha ispirato gli interventi legislativi volti a riconoscere la qualifica di imprenditore agricolo anche alle società"*. Resta inteso che il conferente dovrà rimanere accomandatario della Sas e coltivare direttamente il fondo.

Parimenti, **non decade** dall'agevolazione, come confermato nella [Risoluzione n.279/E del 4 luglio 2008](#), il coltivatore che conceda in **affitto** il terreno a una **società di persone** costituita tra lo stesso **concedente**, il **coniuge**, i **parenti** entro il terzo grado e gli **affini** entro il secondo.

Al contrario, con la successiva [Risoluzione n.227/E del 18 agosto 2009](#) è stata confermata la **decadenza** dall'agevolazione nell'ipotesi in cui il **conferimento** avvenga in favore di una **Srl agricola** ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004 di nuova costituzione, giustificando l'Agenzia tale impostazione in ragione della natura giuridica dell'ente e della non coincidenza, all'interno della compagine sociale, dei soggetti di cui all'articolo 11 richiamato.