

IMPOSTE INDIRETTE

Il registro all'8% resiste all'affitto a terzi del terreno

di **Luigi Scappini**

Anteriormente al taglio lineare delle **agevolazioni** connesse all'imposta di **registro** applicabile alle transazioni immobiliari, il settore dell'**agricoltura**, senza timore di smentita, **rappresentava** quello per il quale tali **strumenti** erano **plurimi** e tutti di indubbio vantaggio.

Tra questi sicuramente il più conosciuto, e l'unico rimasto in vigore, è quello dell'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, di cui all'attuale L. 25/2010, di recente rivista per quanto attiene il perimetro soggettivo dalla L. 208/2015 (Stabilità per il 2016), e consistente nell'applicazione dell'imposta di **registro** in misura **fissa** (in ragione dell'attuale 15%) e dell'imposta **catastale** in misura pari all'**1%** (contro l'ordinaria misura fissa pari a 200 euro).

A tale forma agevolativa, **in passato**, si affiancava quella di cui all'**articolo 1, nota I** della **Tariffa**, parte I, allegata al **DPR 131/1986** (Tur), con cui era prevista l'applicazione dell'imposta di **registro** in misura ridotta pari all'**8%**.

Tali due **regimi** agevolativi si caratterizzavano per avere quali **destinatari** i **medesimi soggetti**, individuati in via prioritaria negli **imprenditori agricoli principali** (Iap), figura precipua del mondo agricolo, a condizione dell'iscrizione alla relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Tuttavia, le due fattispecie **divergevano** e non di poco, per quanto attiene le cause di **decadenza**, infatti, se per la cd. **piccola proprietà contadina** esse, in ragione anche dell'indubbia agevolazione concessa, sono **stringenti**, così non è per l'agevolazione di cui all'articolo 1 richiamata.

Tra le cause di decadenza previste per la piccola proprietà contadina vi è la **cessazione diretta** della **coltivazione** del fondo da parte dell'acquirente **entro un quinquennio** (il termine era stato elevato a 10 anni dall'articolo 28 della Legge n. 590/1965, per poi essere ricondotto agli attuali 5 anni con l'articolo 11 del D.Lgs. n. 228/2001) dall'**acquisto**.

Al **contrario**, l'agevolazione di cui all'**articolo 1** richiamato prevede, quale **unica causa** di decadenza, la **destinazione** dei terreni, o delle relative pertinenze, a un uso **diverso** da quello **agricolo** nel termine di **10 anni dal trasferimento**. In tal caso il mutamento di destinazione deve essere comunicato entro 1 anno all'ufficio del registro competente. In caso di omessa denuncia si rende applicabile una soprattassa pari alla metà della maggior imposta dovuta in dipendenza del mutamento della destinazione.

E sul punto è intervenuta di recente la **CTR Firenze** che, con la **sentenza n.159/XXIX/2016**, ha **confermato** come **non** rappresenti una causa di **decadenza** dall'agevolazione di cui all'articolo 1 richiamato la **concessione** in **affitto** del terreno acquistato, a **condizione** che ne sia **mantenuta** la **destinazione agricola** richiesta dalla norma stessa (nel caso di specie i terreni erano stati concessi temporaneamente in locazione a soggetti terzi per la coltivazione dei girasoli, che per le loro intrinseche proprietà biologiche contribuiscono all'arricchimento del terreno, in ossequio al principio della **rotazione colturale**).

In altri termini i giudici toscani affermano che **non rileva chi coltivi** il terreno a condizione che non ne venga snaturato l'utilizzo agricolo e che la proprietà resti in capo all'acquirente originario.

Al contrario, l'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, come anticipato è una norma più stringente che richiede la **conduzione diretta** del terreno da parte dell'acquirente, sebbene per un periodo ridotto, essendo richiesto il possesso per un quinquennio.

In tal senso si è espressa di recente la Corte di Cassazione che, con la **sentenza n. 6688** del 21 marzo **2014** ha stabilito la **decadenza** nel caso di concessione in **affitto intercalare** dei terreni acquistati in via agevolata.

Infatti, **unica deroga** normativamente concessa è quella della concessione in **affitto** del terreno nei confronti del **coniuge** o dei **parenti** entro il terzo grado o degli affini entro il secondo che siano a loro volta imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 codice civile.

Si ricorda come i contratti intercalari sono quelli inerenti a **colture stagionali** che si realizzano quando il concedente conceda a soggetti terzi il godimento dei terreni lasciati liberi nel **periodo intercorrente** tra l'ultimo raccolto e la nuova semina o piantagione.

L'intercalarietà, di fatto, esprime l'inframmettersi di una coltura di **breve ciclo** all'interno della realizzazione di un prodotto dello stesso genere di più lungo ciclo, a fronte della mera stagionalità. In pratica, la coltura di ciclo breve si inframegge tra il raccolto e l'impianto di altra produzione di ciclo più lungo, ragion per cui il relativo contratto è sintomatico della **cessazione della coltivazione diretta** da parte del proprietario" con conseguente decadenza dall'agevolazione.