

AGEVOLAZIONI

È soggetto alla prelazione agraria il conferimento del fondo?

di Luigi Scappini

Il cd. **collegato agricoltura**, che ha visto la luce dopo quasi 1000 giorni, tra le varie misure che ha introdotto, prevede anche l'**estensione** del diritto alla **prelazione agraria**, fino a prima prerogativa del solo coltivatore diretto, **anche agli Iap**, a condizione, tuttavia, che sul fondo oggetto di vendita non vi siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti, enfiteuti coltivatori diretti.

Quando si procede alla **cessione** di un **fondo agricolo**, oltre che alle **regole comuni** previste per le "ordinarie" compravendite immobiliari (a titolo di esempio: verifica sulla proprietà e assenza di ipoteche, pignoramenti e altri vincoli), è **necessario** ricordarsi come il Legislatore, con la **L. 590/1965** e la successiva **L. 817/1971**, tuteli l'imprenditore agricolo, assegnandogli, come anticipato, il **diritto alla prelazione sul terreno** oggetto di transazione.

Le norme soparichiamate disciplinano la prelazione in modo differente in quanto, nel **primo caso l'articolo 8**, comma 1, L. 590/1965, introduce la **prelazione** agraria in caso di **trasferimento** a titolo oneroso o di concessione di enfiteusi di **fondi** sui quali è **in essere** un **contratto di locazione** stipulato con un **coltivatore diretto**, al rispetto di determinati requisiti, mentre, **l'articolo 7, L. 817/1971**, concede il diritto in capo ai **confinanti** del fondo, **a condizione** tuttavia che sullo stesso **non sussista** un contratto **locativo** con un coltivatore diretto.

Ma, a prescindere dalla fattispecie, quello che in questa sede si vuole indagare è se, in ipotesi di **conferimento** di un **terreno** in una società, sia **azionabile** tale diritto concesso dal Legislatore.

Infatti, soprattutto nel contesto agricolo, **non è infrequente** che un **socio** opti di **conferire** un proprio **terreno**, dal momento che lo stesso **articolo 2247, cod. civ.** lo **prevede** tra le varie **alternative** concesse al pari dei beni mobili, immateriali, dei crediti, nonché delle prestazioni di servizio.

La **soluzione** deve essere **ricercata** nella **ratio** che sottende il **passaggio** di proprietà del fondo dal futuro socio all'ente in quanto essa è ben **differente rispetto** alle **ragioni** e soprattutto agli **effetti** che derivano dalla **cessione** a titolo oneroso del terreno.

In questa seconda fattispecie, infatti, è di tutta evidenza come, a fronte del **passaggio** di **titolarità** del fondo il **cedente** ottenga, quale **contropartita**, un **bene fungibile** consistente in denaro.

Ecco che allora, in una simile circostanza è **evidente** come il **titolare** del **diritto** di prelazione, sia esso l'affittuario o il confinante, si possa **sostituire** nel **garantire**, a parità di condizioni, il **medesimo bene fungibile** al cedente.

Al contrario, nel **contratto** che viene "stipulato" con la **società**, lo **scopo** sotteso consiste nell'acquisire, *in primis*, la **qualifica** di **socio** da cui ne **deriva** anche la **titolarità** di **diritti, doveri e responsabilità**, che non possono essere fungibili e soprattutto non sono ripetibili in capo ad altri soggetti.

In ragione di quanto detto, si ritiene che la prelazione **non possa essere azionata** allorquando il proprietario del fondo **conferisce** il proprio terreno in una società.

Il conferimento, tuttavia, potrebbe comportare la **decadenza** dall'agevolazione concessa al coltivatore diretto e/o lap (imprenditore agricolo principale), consistente nella cd. **piccola proprietà contadina**.

Tale regime di favore, che si sostanzia nell'applicazione dell'imposta ipotecaria e di registro in misura fissa e di quella catastale in misura pari all'1%, in ragione dell'ordinaria imposta di registro e delle ipocatastali in misura fissa, soggiace comunque a una regola **antielusiva** per la quale il terreno acquistato fruendo del suddetto regime, deve essere **mantenuto** in capo all'acquirente e dallo stesso condotto per un quinquennio.

Nella realtà pratica, tralasciando le fattispecie di mantenimento previste *ex lege*, l'Agenzia delle entrate, in passato si è occupata del tema, in alcuni casi riconoscendo il mantenimento dell'agevolazione, mentre in altri sancendone la decadenza.

In particolare, con la **risoluzione n. 455/E/2008** l'Agenzia interpellata ha **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 coltivi direttamente il fondo.

Al contrario, con la successiva **risoluzione n. 227/E/2009** è stata affermata la **decadenza** dall'agevolazione nell'ipotesi in cui il conferimento avvenga in favore di una **Srl agricola** ai sensi del D.Lgs. 99/2004, 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, comma 3 D.Lgs. 228/2001, norma che 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 cod. civ..

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione
di 1 giornata intera

LE PROBLEMATICHE FISCALI IN AGRICOLTURA ►►