

AGEVOLAZIONI

Il conferimento del fondo in godimento

di Luigi Scappini

In un [precedente intervento](#) ci siamo occupati di verificare se il **conferimento** di un **terreno** agricolo in una **società** rappresenti o meno un'operazione che rende **azionabile**, da parte del coltivatore diretto e/o dello lap (imprenditore agricolo principale), il diritto, a loro riconosciuto, della cd. **prelazione agraria**, consistente nella facoltà di sostituirsi al promesso acquirente del fondo, alle medesime condizioni economiche, **giungendo a negare** tale **possibilità**.

Il **conferimento** del terreno in società pone, **tuttavia, ulteriori** possibili **problematiche**, consistenti, in ipotesi di **terreno** per il quale si sia **fruito** dell'**agevolazione** in ambito di imposta di **registro** riservata ai soli coltivatori diretti e lap, nel **venir** meno della stessa in caso di operazione intercorsa nel **periodo** quinquennale di **monitoraggio**.

Infatti, il Legislatore, per arginare possibili utilizzi distorti dell'istituto, che si ricorda consiste nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa rispetto all'ordinaria, elevata, con decorrenza 1° gennaio 2016 al 12%, ne ha previsto la **decadenza** nel caso di venir meno dei requisiti richiesti (possesso e conduzione) prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto.

In ragione di ciò, nella **prassi** operativa, a volte si è **bypassato** il problema optando per la **concessione in godimento** dei **terreni** in ragione del conferimento, **mantenendo** in questo modo la **titolarità**.

Tuttavia, anche in questo secondo caso sorgono alcune **problematiche** connesse con la particolarità del mondo agricolo e, nello specifico, con le norme di cui alla L. 203/1982 con cui è stato effettuato il riordino e la razionalizzazione dei contratti riconducibili all'agricoltura.

In particolare, quello che preme verificare è la **possibile** applicabilità del principio di **riconduzione** di cui all'**articolo 27**, L. 203/1982 al caso di specie della concessione in godimento del fondo.

Ai sensi del richiamato articolo “*Le norme regolatrici dell'affitto dei fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti agrari ... aventi a oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici*”.

L'applicabilità dei principi sopra richiamati, e quindi delle regole proprie dei contratti agrari, **comporterebbe** una conseguenza di non poco conto nel caso in esame, infatti, il socio **conferente** avrebbe **diritto**, in ragione della natura del conferimento, a una **rendita commisurata al canone di affitto, dovendo**, eventualmente **apportare** altri **beni** e o **servizi** per

poter “**accedere**” all’erogazione di **utili**.

Anche in questo caso, tuttavia, la **soluzione** cui si deve giungere è **negativista**, in quanto, **in primis**, in sede di analisi bisogna avere a mente la **ratio** ispiratrice della **riforma** attuata con la **L. 203/1982** il cui fine, come noto, è stato quello di procedere a una razionalizzazione e uniformità della disciplina inerente tutte quelle forme contrattuali, che nell’agricoltura erano copiose, in cui la causa era la concessione del fondo agricolo a fronte dell’erogazione di un corrispettivo per l’esercizio dell’attività agricola.

Ecco che allora, se si ha a mente le **ragioni** che, ai sensi dell’articolo 2247, cod. civ., **sottendono** la **stipula** di un **contratto di società**, consistente **non** in un **contratto di scambio** quale è la locazione, **bensì** in una **comunione di scopo** al fine di esercitare delle attività in comune per ottenere degli utili. È di tutta evidenza come la **concessione** del **godimento** del fondo **non** sia in alcun modo **riconducibile** a una **locazione**.

L’affitto di fondo rustico ha il fine di concedere la possibilità di esercitare l’attività agricola sul fondo, mentre il contratto di società ha lo scopo ultimo di **dividere** gli **utili** derivanti dall’esercizio dell’attività agricola.

In altri termini, la negazione della riconduzione ex articolo 27, L. 203/1982 della concessione in godimento di un fondo al contratto di affitto deriva dai principi e dagli scopi differenti che sottendono i due istituti.

Altro caso, non infrequente, è quello di **conferimento** di **azienda agricola** che viene **condotta** su **fondi** in parte o in tutto in **affitto**.

In tale fattispecie quello che bisogna domandarsi è se in questo caso sia **azionabile** il **divieto** di cui all’**articolo 21, L. 203/1982** ai sensi del quale “*Sono vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici*”.

Se così fosse il conferimento dell’azienda sarebbe **inibito** in quanto **non si metterebbe** a disposizione del conferitario l’**elemento funzionale imprescindibile** consistente nel fondo.

Tuttavia, così **non è**, *in primis* in ragione dello stesso **dato letterale** della norma che **non contempla** l’ipotesi della **cessione** del contratto e, **in subordine**, in ragione di un **quadro normativo generale** che non vieta tale ipotesi.

Ci stiamo riferendo nello specifico al combinato disposto dall’**articolo 48, L. 203/1982** e dagli **articoli 10 e 12, L. 11/1971** che delineano un quadro, seppur riferito a contesti specifici come ad esempio quello dell’impresa familiare, possibilista della cessione di un’azienda con terreni condotti in affitto.

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

Seminario di specializzazione
di 1 giornata intera

LE PROBLEMATICHE FISCALI IN AGRICOLTURA ►►