

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Decadenza parziale se si mantiene il compendio unico***

di **Luigi Scappini**

Si ha **decadenza parziale** e non integrale dall'agevolazione prevista per l'**acquisto**, da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (ora lap), di **fondi rustici** in **zona montana** al fine della realizzazione di un **compendio unico**, fintantoché il soggetto **acquirente mantiene** comunque la **conduzione** di un **appezzamento** di terra **qualificabile** come **compendio unico**. In tal senso si è espressa la Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 21608 del 5 ottobre 2016**.

L'agevolazione in oggetto, similmente ad altre esistenti, rappresentava uno **strumento** atto ad agevolare la **ricomposizione fondiaria**, che è venuto meno a seguito della razionalizzazione dell'imposta di registro attuata a mezzo della L. 23/2010, come confermato dall'Agenzia delle entrate con la [circolare 2/E/2014](#).

Nello specifico che qui interessa, ai sensi dell'[articolo 5-bis, comma 1, L. 97/1994](#) *"Nei territori delle comunità montane, il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere"*.

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"*.

L'**assenza** di una **definizione** compiuta di cosa dovesse intendersi per **compendio unico** ha creato non poche **difficoltà** interpretative nonché applicative della norma, tant'è vero che sul tema è intervenuta l'Agenzia delle entrate con la [circolare 13/E/2002](#) affermando che con la locuzione *"compendio unico"* il Legislatore ha inteso individuare un **insieme** di **terreni** agricoli che, per **volontà** di parte **acquirente**, **confluiscono** in un **complesso unitario** che viene **destinato** all'**esercizio** dell'**attività agricola**.

A questa fattispecie di compendio unico se ne affiancava un'altra, individuata **"minima unità colturale"**, introdotta con il **D.Lgs. 99/2004**, che ha esteso, a mezzo dell'introduzione dell'articolo 5-bis nell'alveo del D.Lgs. 228/2001, l'applicazione della già esistente normativa di favore (L. 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 fini dell'individuazione dei **limiti dimensionali**, il Legislatore, in modo alquanto generico anche in

questo caso, con il [comma 2 dell'articolo 5-bis, D.Lgs. 228/2001](#) prevedeva 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”.

Tralasciando, stante il venir meno dell'interesse, l'eventuale **dualismo** delle due definizioni di compendio unico, in questa sede, quel che si vuole evidenziare, in ragione dell'economia della sentenza richiamata, è il **venir meno** dei **presupposti** che azionano l'agevolazione da un punto di vista esclusivamente oggettivo.

Come visto, la norma prevede(va) che l'agevolazione competeva a **condizione** che i soggetti **acquirenti** si **impegnassero** a **costituire** un **compendio** unico e a **coltivarlo** o a **condurlo** per un periodo di **almeno dieci** anni a decorrere dalla data del trasferimento.

In ipotesi di **venir meno** del requisito in oggetto, come confermato dalla Corte di Cassazione, la **decadenza** sarà **integrale solamente** quando l'estensione del **terreno** che **rimane** nella coltivazione o conduzione del beneficiario originario si **riduca al di sotto** del **compendio minimo**, mentre, in tutte le altre fattispecie in cui permane l'estensione minima richiesta, la decadenza sarà direttamente proporzionata alla parte di fondo “agevolato” mancante.

Si ricorda inoltre come, la norma prevede(va) che i **terreni** e le relative **pertinenze**, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile sono **considerati unità indivisibili** per **15 anni** dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

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



Seminario di specializzazione  
di 1 giornata intera

**LE PROBLEMATICHE FISCALI IN AGRICOLTURA** ►►