

AGEVOLAZIONI

Pertinenzialità del fabbricato rurale e ubicazione sul fondo

di Luigi Scappini

In tema di **agevolazione** prevista dall'[**articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009**](#), la cosiddetta agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, l'analisi si limita ad affrontare la fattispecie relativa ai terreni, dimenticandosi che, nella realtà, il dato letterale stabilisce che la previsione si applica agli *"atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze"* con la conseguente **estensione** ai **fabbricati** rurali fermo restando che realizzino il vincolo di pertinenzialità.

Tale principio è, del resto, diretta applicazione delle regole generali contenute negli [**articoli 23**](#) e [**24**](#), DPR 131/1986.

In particolare, l'[**articolo 23, comma 3**](#) richiamato stabilisce che *"Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate"*, mentre il successivo [**articolo 24**](#) prevede che le stesse si presumono **trasferite** all'acquirente dell'immobile, a meno che siano esclusi espressamente dalla vendita.

Tuttavia, nonostante il richiamo al concetto di pertinenza, da un punto di vista **fiscale** non vi è una norma specifica che la **definisca**, di talché si rende **necessario** fare riferimento al **codice civile** e quindi, ai sensi dell'[**articolo 817**](#), si considera tale la cosa (nel nostro caso l'immobile) destinata in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa, senza costituirne un elemento imprescindibile.

Ne deriva che, affinché un bene rappresenti una pertinenza è **necessario** che, da un lato sia **destinato a servizio od ornamento** di un altro bene al fine di accrescerne l'utilità e il valore e, dall'altro che tale **destinazione** derivi dalla **volontà** del **proprietario** del bene principale cui è asservita la pertinenza.

Come evidenziato dalla Corte di Cassazione con l'[**ordinanza n. 4892/2014**](#), rilevante è il requisito soggettivo consistente nella volontà dell'avente diritto a destinare il bene a pertinenza di un altro, con la conseguenza che si dovrà indagare attraverso un giudizio di fatto che quindi **non** si può limitare alla **verifica** della semplice sussistenza di un **dato formale**, quale può essere la distinta iscrizione in catasto della pertinenza (in senso conforme anche la [**sentenza n. 15739/2006**](#)).

Tale principio deve essere tenuto a mente quanto l'analisi viene calata nell'ambito agricolo e, in particolare, deve essere ricordato come il concetto di **fondo rustico** consistente nell'**unione** del **terreno** con gli **elementi necessari** per **sfruttarlo**.

L'Agenzia delle entrate, in passato, con la [risoluzione 26/E/2015](#), si è occupata dell'applicabilità dell'agevolazione prevista per la piccola proprietà contadina alla cessione di un fondo con annesso fabbricato rurale strumentale, **affermendo** come ciò sia **possibile** a condizione che il **fabbricato** sia **ubicato** sul medesimo **fondo oggetto** di **acquisto**.

L'**interpretazione** offerta nella risoluzione richiamata appare alquanto **restrittiva** e in contrasto, ad esempio, con l'indirizzo soprarichiamato della giurisprudenza di legittimità soprarichiamato ove è richiesta sempre un'indagine senza limitarsi al mero dato formale.

Forse, a indurre l'Agenzia delle entrate a una simile impostazione, vi è anche la circostanza che l'agevolazione come prevista a decorrere dal 2010, non ha riproposto quanto stabiliva la cd. vecchia ppc, di cui alla L. 604/1954 ove era espressamente previsto che *“Le agevolazioni tributarie ... sono applicabili anche agli acquisti a titolo oneroso delle case rustiche non situate sul fondo, quando l'acquisto venga fatto contestualmente”* e che la stessa Agenzia, con la [risoluzione 36/E/2010](#) ha **negato** la **continuità** tra le due norme agevolative con la conseguente inestendibilità analogica delle previsioni non riprese.

Tuttavia, soprattutto nel caso dei fondi rustici, può non essere infrequente che il **fabbricato non sia ubicato** sul **medesimo fondo** oggetto di **compravendita**: si pensi alle ipotesi, non infrequenti di **terreni montani** ove la **casa rurale** molto spesso è, per ovvi motivi logistici ubicata **nel paese**, mentre il fondo cui è “asservita” è un alpeggio.

Ancor più frequente è il caso dell'acquisto di un **vigneto** e della connessa **cantina** di **riferimento**. Anche in questo caso è probabile che non vi sia coincidenza tra terreno e ubicazione della cantina che non può, ad esempio, essere collocata su di un terreno poco accessibile con i mezzi ordinari.

Se ci si dovesse limitare a un'interpretazione ristretta dell'agevolazione, si andrebbe contro la *ratio* della norma agevolativa che si ricorda è quella di consentire, del pari del diritto di prelazione, l'**accorpamento** di fondi e la realizzazione di aziende più strutturate.

Come avviene per quanto concerne il diritto di prelazione concesso al confinante di cui all'[articolo 7, L. 817/1971](#) ove il concetto di adiacenza viene verificato caso per caso, lo **stesso procedimento** dovrebbe seguirsi anche nel **riconoscere** o meno l'**agevolazione ppc**, quando il fabbricato non è ubicato sul fondo oggetto di acquisto.

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

Seminario di specializzazione
di 1 giornata intera

LE PROBLEMATICHE FISCALI IN AGRICOLTURA ➤