

AGEVOLAZIONI

Non serve essere CD o IAP per fruire della ppc sui masi chiusi

di Luigi Scappini

L'Agenzia delle Entrate, con la [risoluzione 15/E](#) di ieri, **1° febbraio 2017**, ha offerto gli opportuni **chiarimenti** in merito all'**estensione** dell'agevolazione per la **piccola proprietà contadina** ([articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#)), per le **compravendite** di **terreni** agricoli, ai soggetti **proprietari** di **masi chiusi** di cui alla L. 17/2001 della Provincia Autonoma di Bolzano.

Come noto, l'unica agevolazione dedicata al settore agricolo che era rimasta in vigore a seguito del taglio orizzontale previsto dalla L. 23/2011 è quella cosiddetta dell'arrotondamento della **piccola proprietà contadina**, ai sensi della quale è previsto, in ragione dell'ordinaria imposta di registro in misura pari al 15% e delle ipocatastali in misura fissa, l'assolvimento delle imposte di **registro** e **ipotecaria** in **misura fissa** pari attualmente a 200 euro e di quella **catastale** in misura pari all'**1%**.

A questa se ne è **affiancata** una ulteriore, infatti, il Legislatore, con la **Legge 232/2016**, la cd. legge di Bilancio per il 2017, a sorpresa, ha **reintrodotto** un'ulteriore **agevolazione** precedentemente abrogata, ancor più favorevole al contribuente essendo previsto, ai sensi dell'[articolo 9, D.P.R. 601/1973](#), l'assolvimento, per le **compravendite** di fondi ubicati in determinate **zone montane**, dell'imposta di **registro** e di quella **ipotecaria** in misura **fissa**, mentre per quella **catastale** **nulla** è dovuto.

Ma tornando al tema oggetto della risoluzione, con l'[articolo 1, Legge 208/2015](#) (la cd. legge di Stabilità per il 2016), il Legislatore ha proceduto a **estendere** l'ambito applicativo della **ppc**, prevedendolo anche per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di:

- **proprietari** di **masi chiusi** di cui alla Legge della Provincia Autonoma di Bolzano 17/2001, da loro abitualmente coltivati ([comma 906](#)) e
- **coniuge** o **parenti** in linea retta, purché **già proprietari** di **terreni** agricoli e **conviventi**, di **soggetti** aventi i **requisiti** richiesti per l'applicazione della **ppc** ([comma 907](#)).

È evidente l'**intento** del Legislatore di agevolare quel **ricambio generazionale** all'interno delle aziende agricole che a volte crea problemi in ragione della stratificazione delle proprietà che si è avuta nel tempo.

In questo modo viene data la possibilità, soprattutto pensando alle previsioni di cui al comma 907, di creare e sviluppare, anche senza obbligatoriamente essere impegnati lavorativamente nell'impresa, un'azienda **strutturata**.

Nel caso dei **masi chiusi**, tale intento è insito nella stessa norma regolatrice, il cui scopo è prioritariamente quello di preservare l'unitarietà e la continuità aziendale.

E proprio in tale contesto, si è innestata, a decorrere dal **2016**, quest'ulteriore **agevolazione**, operante sul piano fiscale, che consente di applicare le previsioni di cui all'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#) integrandone il contenuto.

In ragione di tale estensione un **notaio** ha interpellato l'Agenzia delle Entrate per comprendere quali siano i requisiti richiesti per poter applicare il trattamento di favore anche alle compravendite a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di masi chiusi dagli stessi abitualmente coltivati.

Infatti, il **dubbio** era se fossero **sufficienti** i **requisiti** introdotti dal [comma 906](#) o se, al contrario, si debbano **rispettare anche** quelli ordinariamente previsti dal **comma 4-bis**.

Si ricorda, infatti, come l'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), preveda le agevolazioni esclusivamente per *“gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di **coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale**”*.

L'Agenzia delle Entrate, in maniera più che condivisibile, stante il dato letterale della norma, ha avuto modo di precisare come lo **scopo** sia quello di **estendere** le **agevolazioni** anche ai **proprietari di maso chiuso, a prescindere** dalla circostanza che gli stessi **rivestano** la **qualifica di coltivatore diretto o lap** e risultino iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

I **requisiti soggettivi richiesti** si **differenziano** pienamente rispetto a quelli previsti per la piccola proprietà contadina, con la conseguenza immediata che il Legislatore ne ha inteso garantire l'applicabilità *“altresì”* ai proprietari di maso chiuso.

Master di specializzazione

FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA DEGLI IMMOBILI

Milano Perugia Verona