

AGEVOLAZIONI

Regime piccola proprietà contadina anche per l'usucapione speciale

di Luigi Scappini

La **Corte di Cassazione**, con la recente [ordinanza n. 30817 del 26.11.2019](#) torna a occuparsi di agevolazioni per la **piccola proprietà contadina**, allineandosi al filone ormai consolidatosi (cfr. **Cassazione**, sentenze n. 10031/2014, n. 1254/2014, [n. 14520/2010](#), [n. 674/2009](#) e [n. 12609/2008](#)) secondo cui l'imposta di **registro** in **misura fissa** si rende **applicabile** anche nell'ipotesi di **acquisto** del fondo in forza di una **sentenza** di **usucapione**.

Oggetto del contendere era la corretta applicazione dell'imposta di registro a un atto di **usucapione speciale** per la piccola proprietà rurale di cui all'[articolo 1159 bis cod. civ.](#), introdotto per effetto della **L. 346/1976**, ai sensi del quale *"La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in Comuni classificati montani dalla legge si acquisisce in virtù del possesso continuato per quindici anni"*.

Si ricorda come tale norma si **estenda** anche ai **terreni non** ubicati in Comuni **montani** a **condizione** che il relativo **reddito dominicale non** sia **superiore** a quello **massimo** previsto dalla legge.

Il **problema** nasce in ragione della **modalità** con la quale il terreno **perviene** in **proprietà**, in quanto, come noto, la sentenza si limita a sancire l'avvenuto usucapione del bene, con la conseguenza che esso viene acquisito **a titolo originario**. Ne deriva(va) l'incertezza in merito alla riconducibilità di siffatta modalità di acquisto di un fondo tra quelli agevolabili in forza dell'allora **L. 604/1954** e dell'attuale [articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), **convertito in L. 25/2010**, ai sensi del quale si fa riferimento agli *"atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e di relative pertinenze"*.

La **precedente norma**, al contrario, all'**articolo 1**, individuava una serie di atti ai quali si rendeva applicabile l'agevolazione e precisamente:

- atti di **compravendita**;
- atti di **permuta**, quando per ambedue i permutanti l'atto sia posto in essere esclusivamente per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina;
- atti di concessione di **enfiteusi**, di **alienazione** del diritto dell'enfiteuta e di **affrancazione** del fondo enfiteutico, nonché gli **atti di alienazione del diritto ad usi collettivi** inerenti alla piccola proprietà acquistata;
- atti di **affitto** e **compartecipazione a miglioria**, con parziale cessione del fondo

migliorato all'affittuario o partecipante;

- atti con i quali i **coniugi** ovvero i **genitori** e i **figli acquistano separatamente** ma **contestualmente** l'**usufrutto** e la **nuda proprietà** e
- atti con i quali il nudo proprietario o l'usufruttuario acquista, rispettivamente, l'**usufrutto** o la **nuda proprietà**.

Sebbene l'Agenzia delle entrate, con la [circolare 36/E/2010](#), abbia esplicitamente negato una *consecutio* di norme tra la richiamata **L. 604/1954** e l'attuale [articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), ove possibile si estendono i **chiarimenti** e gli **arresti** giurisprudenziali anche alla **norma attualmente applicabile**.

Ne deriva che le **conclusioni** cui giungono i Supremi giudici, con l'[ordinanza n. 30817/2019](#) in commento, si ritengono **applicabili** anche ad eventuali atti di **usucapione** verificatisi a decorrere dal **2010**.

Sul punto, in particolare, viene affermato che “*l'elenco degli atti per i quali operano i benefici fiscali per la piccola proprietà contadina non ha carattere tassativo – come si desume anche dalla “ratio legis”, ravvisabile nell'intento del legislatore di favorire gli “atti posti in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina.” – ed è, quindi, compito dell'interprete sopperire per l'incompletezza dell'elenco*”, ragion per cui prosegue la Corte, “*Ne deriva che, in via di interpretazione costituzionalmente orientata, deve ritenersi applicabile l'agevolazione fiscale in esame all'acquisto per usucapione, giudizialmente accertata, di un fondo rustico.*”.

A supporto di tale interpretazione è utile ricordare come la stessa **Assemblea Costituente** ritenne utile inserire nella Costituzione un articolo dedicato alla **riforma fondiaria** per tracciare le direttive della riforma agraria improntata a un razionale sfruttamento del suolo.

L'[articolo 44 Cost.](#), infatti, stabilisce che “*Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata, fissa limiti alla sua estensione secondo le regioni e le zone agrarie, promuove ed impone la bonifica delle terre, la trasformazione del latifondo e la ricostituzione delle unità produttive; aiuta la piccola e la media proprietà*”; previsione, questa, da leggere in stretta connessione con il successivo **articolo 47, comma 2**, con cui viene stabilita, tra le varie priorità costituzionalmente garantite, anche “*l'accesso del risparmio popolare ... alla proprietà diretta coltivatrice*”.

OneDay Master

REGIME IVA DELL'AGRICOLTURA E ADEMPIMENTI CONNESSI

Scopri le sedi in programmazione >