

## PATRIMONIO E TRUST

### **Costituzione del compendio unico mortis causa**

di Luigi Scappini

DIGITAL Seminario di specializzazione

## AGRITURISMO E GESTIONE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

Scopri di più >

L'Agenzia delle entrate, con la [risposta all'istanza di interpello n. 396, pubblicata ieri, 23 settembre](#) si è occupata di definire le **tempistiche** entro le quali deve essere manifestata la **volontà di costituire** il vincolo di indivisibilità sui terreni attraverso la costituzione del c.d. **compendio unico** in ipotesi di provenienza dei terreni *mortis causa*.

Il Legislatore da sempre si è posto l'obiettivo di **preservare la proprietà** dei terreni (principio peraltro di matrice costituzionale) **cercando**, al contempo, di **evitare** una eccessiva **polverizzazione** che porterebbe a una **diseconomia nella conduzione degli stessi**.

A tal fine ha previsto una serie di **norme** di natura sia **civilistica** (ad esempio la **prelazione agraria**), sia **fiscale** (su tutte la c.d. **piccola proprietà contadina**).

Con **L. 97/1994**, inoltre, è stato introdotto un concetto di “**minima unità culturale**” applicabile, ai sensi dell'**articolo 5-bis**, ai trasferimenti di **terreni agricoli** a favore di **coltivatori diretti** e di **imprenditori agricoli professionali** (IAP), ubicati in **zone montane**, che si **impegnano a costituire** un compendio unico e a **coltivarlo** e a **condurlo** per un periodo di **almeno 10 anni**.

La disciplina trova(va) applicazione anche in relazione ai **piani di ricomposizione fondiaria** e di riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane.

Tale previsione è stata **estesa** a tutto il **territorio nazionale** per mezzo dell'[articolo 5-bis D.Lgs. 228/2001](#), come introdotto dall'[articolo 7 D.Lgs. 99/2004](#).

Ma in **cosa consiste** il c.d. **compendio unico**?

Ai sensi del **comma 1** dell'[articolo 5-bis D.Lgs. 228/2001](#) “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.”.*

L'[articolo 10 D.Lgs. 23/2011](#), con il quale è stato effettuato il riordino di tutte le agevolazioni esistenti in riferimento all'imposta di registro, ha previsto l'**abrogazione**, per quanto riguarda il **compendio unico**, sia nei territori delle **comunità montane** sia su tutto il **territorio nazionale**, in riferimento ai trasferimenti posti in essere a **titolo oneroso** a decorrere dal **1° gennaio 2014**.

Al contrario, la norma **sussiste** ancora per quanto riguarda, ad esempio, la costituzione del compendio unico per **successione mortis causa**.

Proprio di tale fattispecie si occupa la [risposta all'istanza di interpello n. 396/2020](#); in particolare l'istante domandava le **tempistiche, rispetto all'atto di successione**, entro le quali deve avvenire la **stipula dell'atto di costituzione del compendio unico**.

Nel caso di specie, inoltre, essendo i terreni siti in Comuni montane, veniva chiesto se fossero sufficienti le attestazioni rese nella **dichiarazione di successione**.

L'Agenzia delle entrate, dopo aver ricostruito le **norme regolatrici dell'agevolazione**, fa presente, **preliminarmente**, che per richiedere l'agevolazione è **necessario** essere in **possesso** dei **requisiti soggettivi e oggettivi** richiesti.

Per quanto attiene il **momento** entro il quale è necessario costituire il compendio unico, la norma di riferimento è il **comma 11-bis**, dell'[articolo 5-bis D.Lgs. 228/2001](#), ai sensi del quale “*La costituzione del compendio unico avviene con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento*”.

Nel caso di specie, essendo i **terreni** con i quali si intende costituire il compendio unico, **provenienti mortis causa**, si deve fare riferimento alla **dichiarazione di successione**.

Ne deriva che, **entro la data di presentazione della dichiarazione di successione**, è **necessario** poter **dimostrare** di possedere i requisiti richiesti per azionare le agevolazioni previste.

L'**atto notarile**, contenente l'**impegno** alla costituzione del compendio unico e la menzione del vincolo di indivisibilità, dovrà essere **stipulato entro** la data di **presentazione** della dichiarazione di **successione** e **allegato** alla stessa.

Da ultimo, si ricorda che la **costituzione del vincolo decennale** soggiace alla sussistenza dell'estensione minima: conseguentemente, come confermato anche dalla giurisprudenza di legittimità con la **sentenza n. 21608/2016**, si avrà solamente una **decadenza parziale** e non integrale in caso di **cessione di parte del compendio che non comporta il venir meno del raggiungimento del livello minimo di redditività**.