

## AGEVOLAZIONI

### **Il quinquennio di monitoraggio decorre dall'esercizio del riscatto agrario**

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

## IL PRODOTTO AGRICOLO: DALLA VENDITA DIRETTA ALL'E-COMMERCE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il **settore primario** e, nello specifico, i suoi attori, da sempre godono di un **regime** sia **fiscale** sia **civilistico** di **favore** teso ad agevolare una sorta di **ricomposizione fondiaria** in modo tale da rendere le aziende operanti nel comparto agricolo **meglio dimensionate** rispetto ai **competitors** comunitari.

In tal senso deve essere letta sia la disciplina civilistica che prevede una **prelazione** cosiddetta **agraria** da parte sia dell'**affittuario** coltivatore diretto ([articolo 8, comma 1, L. 590/1965](#)) sia del **confinante**, in questo caso anche **lap** ([articolo 7 L. 817/1971](#)) di un **fondo** oggetto di vendita, sia quella **fiscale** che, al contrario, introduce una indubbia **riduzione** del **peso tributario** rispetto al contribuente ordinario.

Sotto il profilo tributario, infatti, è nota la norma agevolativa cosiddetta **arrotondamento della piccola proprietà contadina**, consistente in una **riduzione** delle **imposte indirette** che incidono sui trasferimenti di terreni agricoli.

L'agevolazione che, a decorrere dal 2010 è entrata a regime, è quella prevista dall'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito con L. 25/2010, la quale prevede l'applicazione, agli **atti di trasferimento a titolo oneroso** di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, delle imposte di **registro** e **ipotecaria** nella **misura fissa** e dell'imposta **catastale** nella misura dell'**1%**.

Soggetti **beneficiari** sono i **coltivatori diretti** e gli **lap**, iscritti nella **gestione previdenziale e assistenziale**.

Il **perimetro soggettivo** viene **esteso**, in ragione di quanto previsto dall'[articolo 2, comma 4, D.Lgs. 99/2004](#), anche alle **società** di cui al precedente **articolo 1, comma 3**, che vengono

equiparate agli Iap.

La Corte di Cassazione, con la recente [ordinanza n. 3597/2021](#), confermando un filone giurisprudenziale ormai consolidato ([sentenze n. 1251/2014](#) e [n. 15157/2020](#)), ha affermato che “*In relazione all'ampia portata del D.L. 194/2009, articolo 2, comma 4 bis, convertito in L. 25/2010, che, con disposizione di natura non tassativa, individua i presupposti oggettivi delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, e avuto riguardo alla ratio legis sottesa alla disposizione, tra gli «atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti» deve includersi anche il trasferimento di beni conseguente a cessione di azienda.*”.

Sempre la norma agevolativa prevede la **decadenza** “dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli

*direttamente*”.

In parziale **deroga** a quanto stabilito, l'**articolo 11, comma 3, D.Lgs. 228/2001** prevede che non si decade, tra l'altro, qualora **durante il quinquennio** di monitoraggio, ferma restando la destinazione agricola, si procede alla **vendita o concessione in godimento** del fondo “*a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile*”.

**Parimenti**, il precedente [articolo 9, D.Lgs. 228/2001](#) prevede che “*Ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche*”, ragion per cui, come confermato anche dalla recente [ordinanza n. 3226/2021](#) “non incorre in alcuna decadenza, ai sensi del D.Lgs. n. 228 del 2001, articolo 9, il **coltivatore diretto che prosegua la coltivazione del fondo in veste di socio di nuova società di persone esercente attività agricola**, restando indifferente che la coltivazione avvenga nella diretta detenzione di persona fisica o mediata dal socio, qualunque sia la compagine sociale, sicché non si applicano i limiti previsti dal D.Lgs. n. 228 del 2001, articolo 11”.

**Al contrario**, come precisato sempre dalla Corte di Cassazione con l'[ordinanza n. 3260/2021](#) “*L'acquirente di un fondo rustico che abbia esercitato il diritto di riscatto agrario, avvalendosi delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della piccola proprietà coltivatrice, il quale, successivamente, entro il quinquennio (dall'esercizio del diritto di riscatto) affitti il bene a terzi, decade dal trattamento agevolativo, indipendentemente dal fatto che l'esercizio del diritto di riscatto comporti la sostituzione del riscattante nella posizione dell'originario acquirente con effetto retroattivo, essendo necessario, ai sensi dell'articolo 7 della L. 6 agosto 1954, n. 604, che egli provveda per cinque anni alla coltivazione diretta del fondo*”.